

Biberach an der Riß

# 4,5 Zimmer Wohnung mit weitläufiger Aussicht

**CODICE OGGETTO: 24163022**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 298.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 101,48 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5**

CODICE OGGETTO: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24163022
Superficie netta	ca. 101,48 m <sup>2</sup>
Piano	6
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	298.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	112.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.08.2027	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß**

## Una prima impressione

Wir präsentieren Ihnen eine beeindruckende Wohnung im 6. Obergeschoss eines sorgfältig gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1964. Die Immobilie erstreckt sich über ca. 101,48 m<sup>2</sup> und bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 4,5 Zimmern. Hierzu gehören drei lichtdurchflutete Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Ein integrierter Bereich für Waschmaschine und Trockner sorgt für zusätzlichen Komfort. Umfangreiche Modernisierung: Im Jahr 2019 wurde die Wohnung einer Generalsanierung unterzogen, in die rund 120.000 EUR investiert wurden. Dies umfasste die Erneuerung der Böden, Wände, der Sanitäreinrichtungen sowie der Elektrik. Ein herausragendes Merkmal sind die eleganten Echtholzparkettböden, die nicht nur ästhetisch ansprechend sind, sondern auch für ein angenehmes Raumklima sorgen. Die neuwertige, hochwertige Küche der renommierten Firma Grell ergänzt die Wohnung perfekt und bietet sowohl Funktionalität als auch Stil. Der großzügige Wohnbereich überzeugt durch einen einladenden Balkon, der mit seiner herrlichen Fernsicht über Biberach zum Entspannen und Genießen einlädt. Die elektrisch betriebenen Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Flexibilität bei der Lichtregulierung. Barrierefreiheit und moderne Infrastruktur: Das Gebäude ist mit einem modernen Edelstahl-Fahrstuhl ausgestattet, der im Jahr 2022 erneuert wurde. Dies gewährleistet einen barrierefreien Zugang zur Wohnung und macht sie besonders geeignet für Familien mit Kindern oder ältere Bewohner. Die Wohnung wurde nach der umfassenden Renovierung kaum bewohnt und präsentiert sich daher in einem nahezu neuwertigen Zustand. Ideal für Käufer, die ein modernes Zuhause ohne zusätzlichen Renovierungsaufwand suchen. Ruhige Lage und Anbindung: Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohngegend mit Aussicht auf Warthausen und Mettenberg. Die Lage bietet eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und natürlicher Idylle, mit kurzen Wegen sowohl in die Stadt als auch zu den umliegenden Freizeitmöglichkeiten. Energieeffizienz: Es ist wichtig zu beachten, dass der Energieausweis vor der Erneuerung der Heizung erstellt wurde. Laut diesem weist das Gebäude ein Baujahr von 1987 auf. Die Heizungsanlage selbst wurde jedoch im Jahr 2017/2018 modernisiert, was zu einer verbesserten Energieeffizienz beiträgt. Fazit: Zusammenfassend handelt es sich um eine großzügige, stilvolle Wohnung mit modernem Interieur und einer durchdachten Raumaufteilung. Sie eignet sich ideal für Familien oder Paare, die ein komfortables und gemütliches Zuhause in attraktiver Lage suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**CODICE OGGETTO: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß**

## Dettagli dei servizi

- barrierefrei / seniorengerecht
- 3 Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- neues Bad mit Dusche, Waschbecken und WC 2019. Platz für Waschmaschine und Trockner
- neues Gäste-WC 2019
- großer Balkon mit toller Fernsicht
- Kellerraum
- Einzelgarage
- neue Küche 2019
- neue Garderobe 2019

Es ist wichtig zu beachten, dass der Energieausweis vor der Erneuerung der Heizung erstellt wurde. Laut diesem weist das Gebäude ein Baujahr von 1987 auf. Die Heizungsanlage selbst wurde jedoch im Jahr 2017/2018 modernisiert, was zu einer verbesserten Energieeffizienz beiträgt.

**CODICE OGGETTO: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß**

## Tutto sulla posizione

Die Lage des Hauses bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich ebenfalls in der Nähe, was die Immobilie besonders für Familien attraktiv macht. Das Talfeld ist ein Stadtteil, der schon immer architektonische Vielfalt und ein angenehmes Wohngefühl verkörpert hat. Die Innenstadt, Schulen und der Bahnhof sind mit dem Auto in nur 5 Minuten und mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder zu Fuß in etwa 15 bis 25 Minuten erreichbar. Zudem bietet das Talfeld eine gute Anbindung an die B30 in Richtung Ulm oder Friedrichshafen. Biberach ist eine Stadt mit hohem Wohn- und Freizeitwert. Die historische Altstadt, ein breites kulturelles Angebot sowie verschiedene Bildungseinrichtungen von der Grundschule bis zur Hochschule machen die Stadt zu einem attraktiven Wohnort. Es gibt zahlreiche Kinderbetreuungseinrichtungen und die landschaftlich reizvolle Umgebung bietet viele Freizeitmöglichkeiten wie ein großes Freibad, Naturbadeseen, Sport- und Tennisplätze sowie Rad- und Wanderwege. Auch Thermal- und Erlebnisbäder sowie schöne Golfplätze sind in der Umgebung zu finden. Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zu den Bergen und zum Bodensee. Der Landkreis Biberach ist bekannt für seine eindrucksvollen historischen Klosteranlagen, Kirchen und Kapellen und wird auch als "Himmelreich des Barock" bezeichnet. Weit über die Kreisgrenzen hinaus bekannt ist das Federseemoor in Bad Buchau, dessen Pfahlbauten seit Juni 2011 zum UNESCO-Weltkulturerbe gehören. Biberach ist ein wirtschaftlich starker und prosperierender Landkreis. Auf rund 32.000 Einwohner kommen etwa 24.000 Arbeitsplätze, was die niedrige Arbeitslosenquote in der Stadt erklärt. Bei der Akademikerquote und den Investitionen in Zukunftsbranchen liegt Biberach auf Platz 9 von 402. Im Landkreis gibt es zwei Hochschulen. Biberach liegt verkehrsgünstig an der B 30 mit schnellen Verbindungen nach Ulm (ca. 40 km entfernt) und Friedrichshafen/Bodensee (ca. 60 km entfernt). Der Bahnhof ist gut an den Nah- und Fernverkehr angebunden und die internationalen Flughäfen Memmingen und Friedrichshafen liegen in der Nähe. Auch der Flughafen Stuttgart ist gut erreichbar. Insgesamt bietet Biberach eine vielfältige Lebensqualität mit einer starken Wirtschaft, guten Bildungseinrichtungen, vielen Freizeitmöglichkeiten und einer landschaftlich reizvollen Umgebung.

**CODICE OGGETTO: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

**CODICE OGGETTO: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christiane Zimmermann

---

Ulmer-Tor-Straße 8-10 Biberach  
E-Mail: [biberach@von-poll.com](mailto:biberach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)