

Biberach an der Riß

## Lichtdurchflutete 3,5-Zimmerwohnung mit modernem Flair in Biberach -Talfeld

????????? ??????????: 25163015



???? ??????????: 1.190 EUR • ??????????: ca. 90 m<sup>2</sup> • ??????????: 3.5

??????? ????????: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

?? ??? ??????

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| ???????? ?????????? | 25163015      |
| ????????????        | ca. 90 m²     |
| ???????             | 2             |
| ????????            | 3.5           |
| ???????????? ???    | 2             |
| ??????????          |               |
| ??????????          | 1             |
| ???? ?????????????  | 2015          |
| ????? ????????????? | 1 x ????????? |
|                     | ??????????    |

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| ????? ?????????? | 1.190 EUR             |
| ????????????     | 200 EUR               |
| ?????????        |                       |
| ??????????????   | ????????              |
| ????????         | WC ?????????????,     |
|                  | ??????????????????    |
|                  | ?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

????????????? ???????????

|                                                  |                             |                                                                            |               |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                         | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | BEDARF        |
| ???? ???? ????????                               | ?????? ???????<br>??????    | ?????? ???????<br>??????????                                               | 35.40 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>?????? ??? | 24.07.2026                  | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                  | A             |
| ???? ???? ????????                               | ??????                      | ???? ???? ??????????<br>???????? ? ?<br>?????????????<br>????????????????? | 2014          |

??????? ???????: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

?? ????????





???????? ?????????: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

?? ?????????



??????? ???????: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

?? ???????



??????? ???????: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

?? ???????





??????? ???????: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

?? ???????



??????? ???????: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

?? ????????



???????? ?????????: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

?? ????????





???????? ??????????: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

?? ?????????





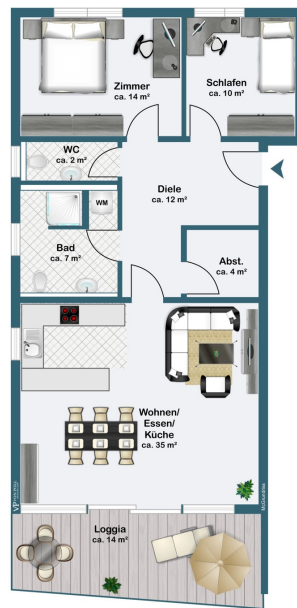
??????? ?????????: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

?? ????????



??????? ???????: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

?? ????????



??????? ???????: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

## ??? ?????? ??????????

Diese attraktive 3,5-Zimmerwohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Parteien. Dank eines Aufzugs ist die Wohnung sowohl vom Haupteingang im Erdgeschoss als auch direkt vom zugehörigen Tiefgaragenstellplatz aus barrierefrei erreichbar. Im Untergeschoss stehen Ihnen neben dem eigenen Kellerraum auch eine gemeinschaftliche Waschküche sowie ein Fahrradabstellraum zur Verfügung. Das Gebäude wurde 2015 fertiggestellt und wird durch eine zentrale Gasheizung beheizt. Die Wohnung präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand und ist ab dem 01.10.2025 zu vermieten.

### Ausstattung:

Das Herzstück dieser modernen Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Westbalkon, von dem aus Sie einen herrlichen Ausblick bis zur Schwäbischen Alb genießen können. Der lichtdurchflutete Wohnraum ist mit bodentiefen Fenstern und einer Doppelschiebetür ausgestattet, die im Sommer ein nahtloses Zusammenspiel zwischen Innen- und Außenbereich ermöglichen. Die große Fensterfront verfügt über eine dreifache Jalousie, während der Balkon zusätzlich mit einer zweifachen Markise versehen ist.

Neben zwei gemütlichen Schlafzimmern bietet die Wohnung ein Tageslichtbad mit begehrter Dusche, ein separates Gäste-WC mit Fenster sowie einen praktischen Abstellraum nahe der Küche. Der Boden besteht aus Steinfliesen in Holzoptik. Für angenehme Wärme sorgt eine Fußbodenheizung, die wahlweise über ein Smart-Home-System steuerbar ist. Eine moderne Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Glasfaser- und Kupferkabelanschlüsse sowie eine gemeinschaftliche Entkalkungsanlage runden das Angebot ab. Ein Fernsehanschluss ist im Haus nicht vorhanden.

Zu den weiteren Highlights zählen Smart-Home-Beleuchtung, mehrere WLAN-Steckdosen für zusätzlichen Komfort und ein Tiefgaragenstellplatz mit eigener Wallbox (bis zu 11 kW) für das Laden eines Elektroautos.

Der Mieter ist von der Zahlung einer Courtage befreit.

??????? ???????: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

??????????????? ??? ????????

Grunddaten:

- Etage: 2.OG
- Wohnfläche ca.: 90 m<sup>2</sup>
- Zimmer insgesamt: 3,5
- Schlafzimmer: 2
- Badezimmer: 1
- Gäste-WC: 1
- Balkon: 1
- Kellerabteil: 1
- Stellplatz in der Tiefgarage: 1
- Bezugsfrei: ab 01.10.2025

Bausubstanz und Energieausweis:

- Baujahr: 2015
- Objektzustand: Neuwertig
- Qualität der Ausstattung: Gehoben
- Heizungsart: Fußbodenheizung
- Wesentlicher Energieträger: Gas
- Endenergieverbrauch: 35,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- Energieeffizienzklasse: A

Kosten:

- Nettokaltmiete inkl. Einbauküche: 1190 €
- Tiefgaragen-Stellplatz inkl. Wallbox bis 11kW: 50 €
- Vorauszahlungen auf Betriebskosten: 200 €
- Gesamtmiete monatlich: 1440 €



??????? ???????: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

??? ??? ??? ??????????

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 bieten Biberach und der Landkreis eine vielfältige Lebensqualität mit einer starken Wirtschaft, guten Bildungseinrichtungen, vielen Freizeitmöglichkeiten und einer landschaftlich reizvollen Umgebung.

??????? ?????????: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

?????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.7.2026.

Endenergiebedarf beträgt 35.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ???????: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Christiane Zimmermann

---

Ulmer-Tor-Straße 8-10, 88400 Biberach an der Riß

Tel.: +49 7351 - 82 98 53 0

E-Mail: [biberach@von-poll.com](mailto:biberach@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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