

Exposé

Erdgeschosswohnung in Biberach

Große Erdgeschoss Wohnung in Biberach. Frisch saniert und bezugsfertig, mit Bad & Einbauküche.



Objekt-Nr. **OM-289410**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Broß
Mobil: 0175 5768237

Am Köhlesrain 105
88400 Biberach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.06.2024
Zimmer	4,50	Zustand	saniert
Wohnfläche	116,70 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	19,40 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	408 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügige Hochparterre 4,5 Zimmer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus.

Die Wohnung ist frisch saniert und bezugsfrei ab 1. Juni 2024. Sie befindet sich in ruhiger Lage am Stadtrand von Biberach am Mittelberg.

Der Grundriss der Wohnung beinhaltet einen großen offener Bereich mit Küche, Essdiele und direktem Übergang zum sehr geräumigen Wohnzimmer. Die Schlafzimmer sind mit 13-16m² sehr geräumig geschnitten und sind alle ohne Gemeinwand zu den benachbarten Wohnungen. Die sehr schöne Wohnung ist hell mit großen Fenstern und aufgrund der sehr guten Ausstattung für gehobene Ansprüche prädestiniert.

Der Energieverbrauch des Gebäudes befindet sich mit 104,5 kWh/m²/a (inkl. Warmwasser) in einem vergleichsweise niedrigen Bereich für das Baujahr 1978. Die Holzfenster befinden sich in gutem Zustand, sie wurden jedoch nicht bei der Sanierung 2020 ausgetauscht.

Zwei Balkone an den Außenseiten der Wohnung runden das Gesamtpaket der Wohnung ab. Zusätzlich sind im Keller ein Tiefgaragenstellplatz vorhanden, ein geräumiges Abteil und als Gemeinschaftsräume 2 Fahrradkeller und 2 Wäscheräume.

Zusammenfassend ist die Wohnung mit sehr guter Ausstattung bezugsfertig weil 2020 mit einer kompletten Sanierung alle Bereich der Wohnung erneuert wurden und jetzt in sehr guten Zustand sind. Küche und Bad sind inklusive Einbauten komplett fertig. Die Küchengeräte sind hochwertige Markengeräte.

Die Wohnung, die Tiefgarage und der Keller sind barrierefrei. Die Wohnung ist im Hochparterre aber mit Aufzug ohne eine einzige Treppenstufe erreichbar.

Ausstattung

Bei der Komplettsanierung bis April 2020 wurde die Wohnung von Grund auf erneuert, inklusive durchgängigem Echtholz-Parkett, Badewanne, ebenerdiger Dusche und Fußbodenheizung im Badezimmer, einem ebenfalls komplett erneuerten Gäste-WC und einer hochwertigen Schreiner-Massivholz Einbauküche mit neuen Küchengeräten und großflächiger Glasrückwand hinter der Spüle und dem Induktionsherd. Die Elektrik wurde aufwendig erneuert mit vielen zusätzlichen Steckdosen, schaltbaren Wandlichtern und (FI)-Sicherungen. Nachdem die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand ist, kann sie ohne weitere Renovierungsarbeiten / -kosten sofort bezogen werden. Je nach Wunsch des Käufers könnten die Holzfenster durch energiesparende 3-fach verglaste Fenster ausgetauscht werden (optional).

Das gesamte Gebäude und die Gartenanlagen sind sehr gut gepflegt und sehr ansehnlich. Die Stellplätze an der Straße sind praktisch nie voll belegt. Es findet sich immer ohne Probleme ein Parkplatz auch für den Zweitwagen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Das Wohngebiet Mittelberg ist in Biberach ein sehr beliebtes Wohngebiet. Sie finden hier eine sehr gute Infrastruktur vor. Neben allen Einkaufsmöglichkeiten, ist auch eine gute Arzt- und Apothekenversorgung gewährleistet. Auch verschiedene Kindergärten und die Grundschule sind fußläufig zu erreichen. Ebenso ist eine gute Busverbindung zur Stadtmitte und Bahnhof vorhanden. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage in bester Wohnlage am beliebten Mittelberg.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Wohnung - Hochparterre



Wohnung grosser Balkon

Exposé - Galerie



Garten auf Südseite



Schöne Umgebung

Exposé - Galerie



Blick auf Haus



Blick auf Haus

Exposé - Galerie



Blick auf Haus



Küche Geräteblock

Exposé - Galerie



Küche Glasrückwand Spüle/Herd



Küche Geräteblock

Exposé - Galerie



Küche Glasrückwand Spüle/Herd



Küche Eichen Echtholzparkett

Exposé - Galerie



Bad Fliesen in Holzoptik



Bad Einbauschränke und Spiegel

Exposé - Galerie



Badewanne + ebenerdige Dusche



Gesamtblick Bad

Exposé - Galerie



Eck Badewanne



Bad Einbauschränke und Spiegel

Exposé - Galerie



Bad Fliesen und Flur



Blick aus Wohnzimmer in Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer großerSound möglich



Wohnzimmer Helle Fensterecke

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Wandbeleuchtung



Essdiele Blick Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essdiele Blick Flur

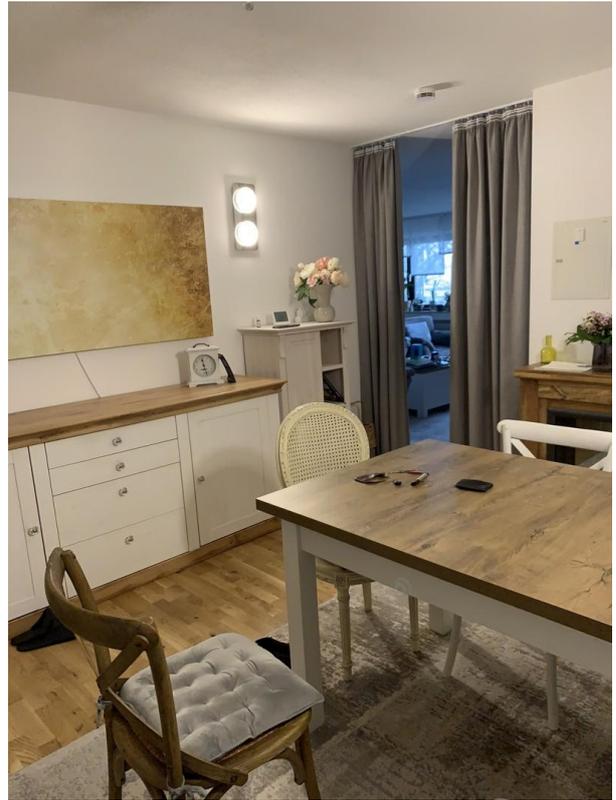


Essdiele

Exposé - Galerie



Essdiele Beispiel Esstisch



Essdiele Beispiel Esstisch



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gäste-WC Beispiel

Exposé - Galerie



Balkon gross



Balkon gross

Exposé - Galerie



Balkon gross Blick auf Strasse



Balkon klein

Exposé - Galerie



Balkon klein



Schlafen Eltern

Exposé - Galerie



Schlafen Eltern Blick Balkon



Schlafen Eltern Blick Flur

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer Fussboden Detail



Bürozimmer / Kinderzimmer2

Exposé - Galerie



Bürozimmer / Kinderzimmer2



Bürozimmer - Blick ins Grüne

Exposé - Galerie

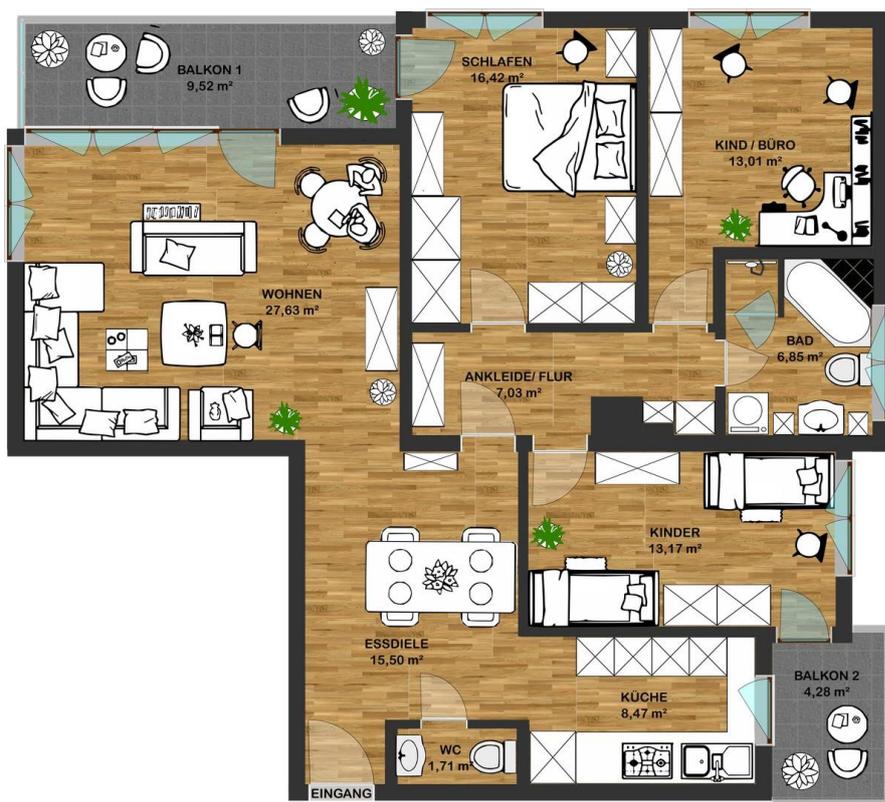


Flur Blick ins Bad



Flur Schranknische

Exposé - Grundrisse

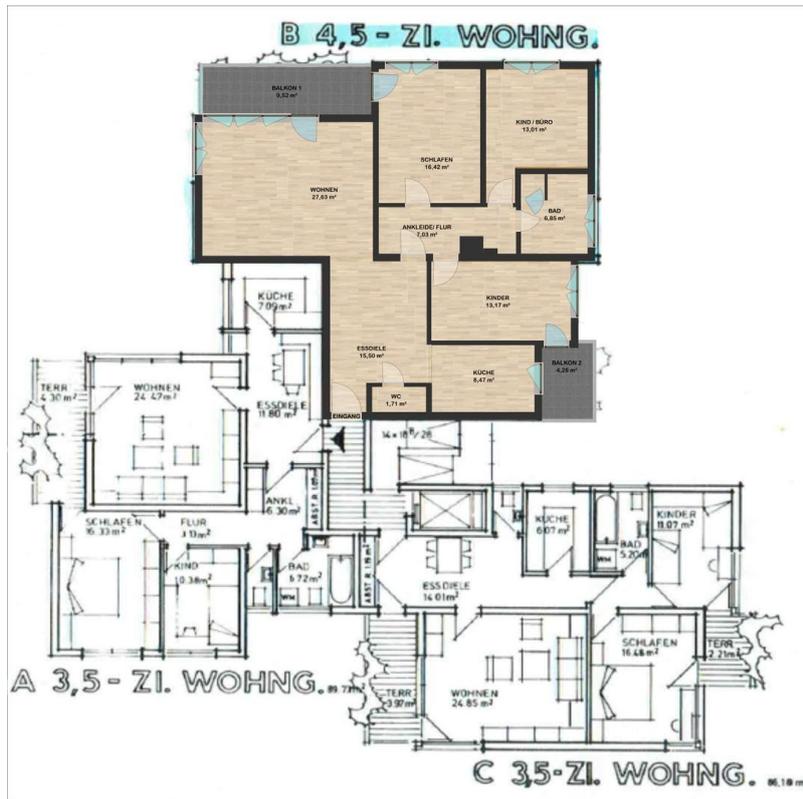


Grundriss Einrichtungsbeispiel



Grundriss mit Einbauten

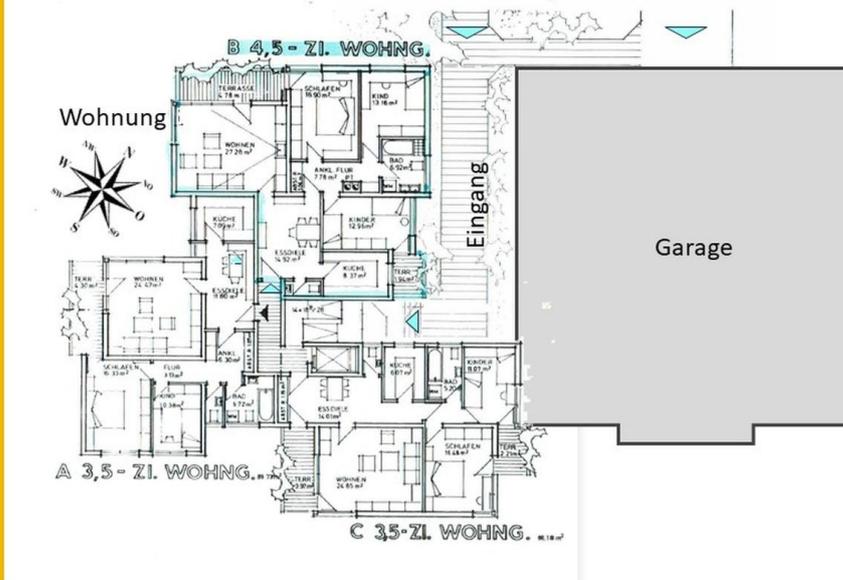
Exposé - Grundrisse



Lageplan im Mehrfamilienhaus

Gesamtgebäude mit Wohnungen

← Am Köhlesrain →



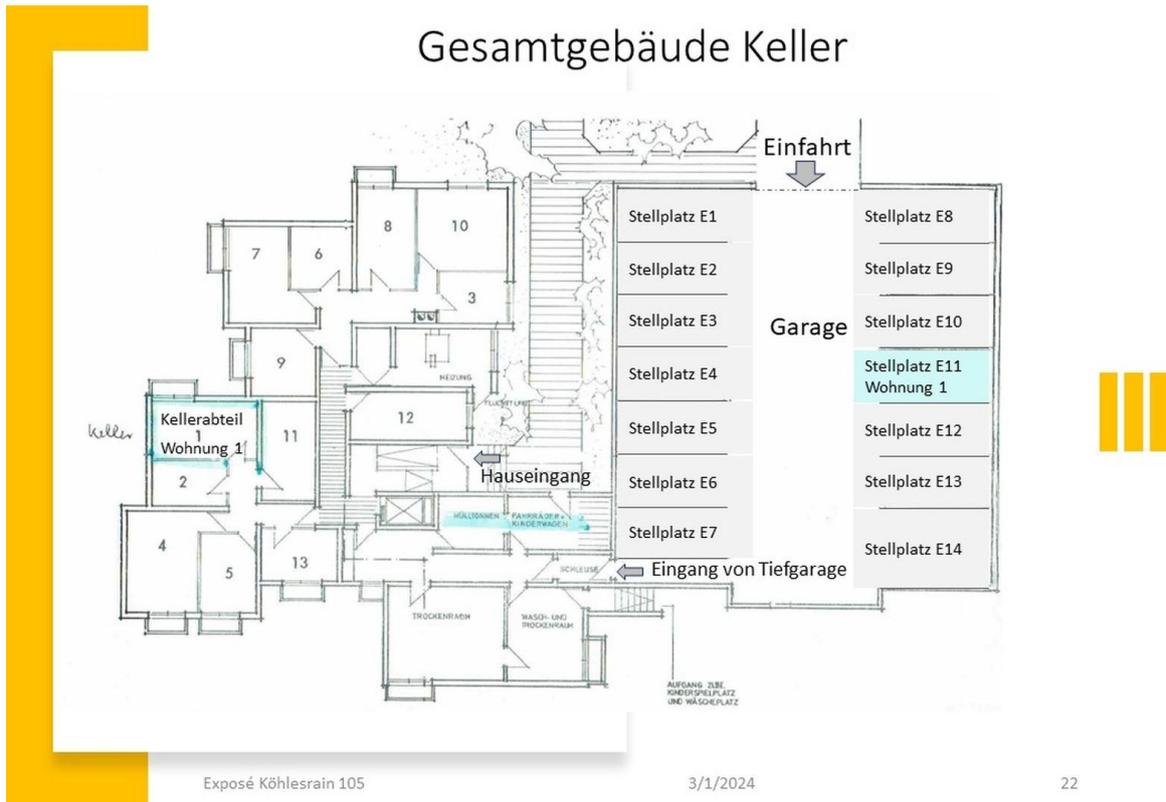
Exposé Köhlesrain 105

3/1/2024

21

Lageplan

Exposé - Grundrisse



Exposé Köhlesrain 105

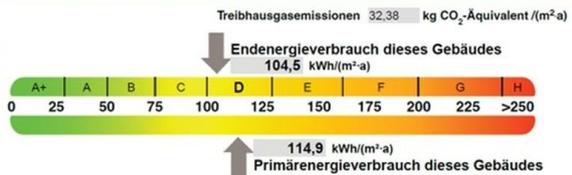
3/1/2024

22

Kellerabteil und Tiefgarage

Große Erdgeschoss Wohnung in ruhiger Lage in Biberach. Frisch saniert und bezugsfertig, mit Einbauküche. Für gehobene Ansprüche.

Typ	4,5 Zimmer Wohnung	Baujahr	1978
Etage	1 von 5 (Hochparterre mit Aufzug)	Gebäudeart	Mehrfamilienhaus mit 13 WE
Wohnfläche ca.	116,70 m ²	Objektzustand	Gepflegt
Bezugsfrei ab	1. Juni 2024	Wohnungszustand	Komplett saniert 2020; 4 Jahre vermietet, Zustand: sehr gepflegt bis neu
Küche	Hochwertige Massivholz Einbauküche	Ausstattung	Sehr gehobene Qualität
Schlafzimmer	3	WEG	8.600 € Rücklagen, 131 € Hausgeld
Badezimmer/ WC	Bad mit Wanne und ebenerdiger Dusche Fußbodenheizung; Gäste-WC	Heizungsart	Zentralheizung (Heizöl)
Balkon	2 Balkone (9,5 m ² ; 4,3 m ²)	Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Garage/Stellplatz	1 Stellplatz in Tiefgarage (12,8 m ²)		
Keller	1 Kellerabteil (12,5 m ²)		
Gemeinschafts-Räume	2 Fahrradkeller, 2 Trockenräume		



01.03.2024

Exposé Köhlesrain 105

2

Energieausweis

Exposé - Grundrisse

Komplette Sanierung der Wohnung Herbst 2019 bis Frühjahr 2020 im Gesamtwert über 110.000 €

Raum	Konzept	Bereich	Umsetzung
Wohnbereich	Sehr großzügiger Wohnbereich ohne Zwischentüren: Wohnen, Ess-Diele und Küche mit mehr als 50 m ² Gesamtfläche (dazu wurde die Küchen-Wand entfernt). Jeweils 3 Wand-Lichtauslässe in Wohnzimmer und Ess-Diele, die einzeln schaltbar sind. Ess-Diele 7 Steckdosen, Wohnen 7 Steckdosen, Balkon 1 Steckdose. Kabelanschluss / Internet.	Sanitär	Komplette Entkernung von Bad und Gäste-WC. Neuinstallation Badewanne, große, ebenerdige Dusche, Waschbecken, Bad-Einbauschränke, Anschluss für Waschmaschine. 6 Steckdosen. Fußbodenheizung. Warmwasseranschluss im Gäste-WC.
Küche	Massivholz Einbau-Küche in Buche mit hochwertigen Einbaugeräten (Spülmaschine, Induktionsherd, Backofen), viel Stauraum und weitere Geräte-Einbauplätze. 2 Apotheker-Schränke. Hängeschränke. Viele Schubladen. Glasrückwand an gesamter Wandfläche hinter Spüle und Herd. Herd-Abzug mit Lüftung nach außen. Arbeitsflächenlichter. Gesamt 22 Steckdosen.	Fußboden	Komplett neu: Massivholz Fertigparkett Eiche, nahezu nahtlos mit Übergangleisten. Alles in gleicher Verlegerichtung.
Flur	Getrennter Flur mit Zugang zu den 3 folgenden Zimmern. 1 Steckdose. Schöne Wandnische an der Stirnseite und kleiner Abstellbereich hinter Raumteilern.	Fliesen	Bad und Gäste-WC mit Fliesen in nahezu identischer Holz-Maserung und dunklen großen Wandfliesen.
Schlafzimmer	Sehr heller Raum mit viel Fensterfläche und Balkon. Großzügiger Platz für Doppelbett, Schränke, Nachttische. 7 Steckdosen.	Wände/Decken	Tapeten entfernt, neu verspachtelt, abgeschliffen und mit diffusionsoffener Farbe gestrichen. Alle Decken ebenfalls.
Kinder	Geräumiges Kinderzimmer mit großem Fenster und kleinem Balkon. Platz für 2 normale Betten und Schrank. 4 Steckdosen.	Türen	Alle Türrahmen neu gestrichen und neue Türblätter und -drücker eingebaut.
Kind/ Büro	Arbeits- oder Kinderzimmer mit viel Platz für Büro oder Betten. Großes Fenster. 5 Steckdosen.	Elektro	Elektroinstallation komplett überarbeitet. FI-Schutzschalter und 5 einzelne FI/LS Sicherungen für alle Zimmer eingebaut. 6 Sicherungen für Küche + weitere 3-Phasen Sicherungen für Herd. Stromanschluss für Keller-Abteil und Gefrierschrank im Keller. Vollständige Schalt-/Leitungspläne erstellt.
		Sanierungs-Kosten	Ca. 80.000 € Materialkosten und Handwerker-Rechnungen und mehr als 1.500 h Arbeit

01.03.2024

Exposé Köhlesrain 105

6

Sanierungsprojekt 2020

Exposé - Grundrisse



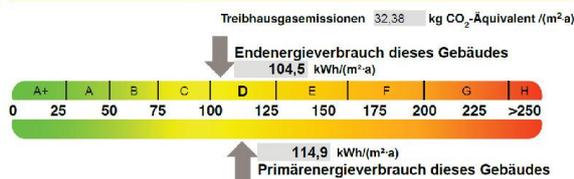
**Details / Grundrisse
4,5 Zimmer Wohnung**

Köhlesrain 105, Biberach an der Riß

Exposé - Grundrisse

Große Hochparterre Wohnung in super Lage in Biberach. Saniert und bezugsfertig, mit Massivholz Einbauküche. Für gehobene Ansprüche.

Typ	4,5 Zimmer Wohnung	Baujahr	1978
Etage	1 von 5 (Hochparterre mit Aufzug)	Gebäudeart	Mehrfamilienhaus mit 13 WE
Wohnfläche ca.	116,70 m ²	Objektzustand	Gepflegt
Bezugsfrei ab	1. Juni 2024	Wohnungszustand	Komplett saniert 2020; 4 Jahre vermietet, Zustand: sehr gepflegt bis neu
Küche	Hochwertige Massivholz Einbauküche	Ausstattung	Sehr gehobene Qualität
Schlafzimmer	3	WEG	8.600 € Rücklagen, 131 € Hausgeld
Badezimmer/ WC	Bad mit Wanne und ebenerdiger Dusche Fußbodenheizung; Gäste-WC	Heizungsart	Zentralheizung (Heizöl), 2003
Balkon	2 Balkone (9,5 m ² ; 4,3 m ²)	Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Garage/Stellplatz	1 Stellplatz in Tiefgarage (12,8 m ²)		
Keller	1 Kellerabteil (12,5 m ²)		
Gemeinschafts-Räume	2 Fahrradkeller, 2 Trockenräume		



05.05.2024

Exposé Köhlesrain 105

2

Exposé - Grundrisse



Grundriss
Wohnung
(inklusive
Einbauten)

5/5/2024

Exposé Köhlesrain 105

3

Exposé - Grundrisse



Grundriss
Wohnung
Einrichtungs-
beispiel

5/5/2024

Exposé Köhlesrain 105

4

Exposé - Grundrisse

Komplette Sanierung der Wohnung Frühjahr 2020 im Gesamtwert über 110.000 €

Raum	Konzept	Bereich	Umsetzung
Wohnbereich	Sehr großzügiger Wohnbereich ohne Zwischentüren: Wohnen, Ess-Diele und Küche mit mehr als 50 m ² Gesamtfläche (dazu wurde die Küchen-Wand entfernt). Jeweils 3 Wand-Lichtauslässe in Wohnzimmer und Ess-Diele, die einzeln schaltbar sind. Ess-Diele 7 Steckdosen, Wohnen 7 Steckdosen, Balkon 1 Steckdose. Kabelanschluss / Internet.	Sanitär	Komplette Entkernung von Bad und Gäste-WC. Neuinstallation Badewanne, große, ebenerdige Dusche, Waschbecken, Bad-Einbauschränke, Anschluss für Waschmaschine. 6 Steckdosen. Fußbodenheizung. Warmwasseranschluss im Gäste-WC.
Küche	Massivholz Einbau-Küche in Buche mit hochwertigen Einbaugeräten (Spülmaschine, Induktionsherd, Backofen), viel Stauraum und weitere Geräte-Einbauplätze. 2 Apotheker-Schränke. Hängeschränke. Viele Schubladen. Glasrückwand an gesamter Wandfläche hinter Spüle und Herd. Herd-Abzug mit Lüftung nach außen. Arbeitsflächenlichter. Gesamt 22 Steckdosen.	Fußboden	Komplett neu: Massivholz Fertigparkett Eiche, nahezu nahtlos mit Übergangleisten. Alles in gleicher Verlegerichtung.
		Fliesen	Bad und Gäste-WC mit Fliesen in nahezu identischer Holz-Maserung und dunklen großen Wandfliesen.
Flur	Getrennter Flur mit Zugang zu den 3 folgenden Zimmern. 1 Steckdose. Schöne Wandnische an der Stirnseite und kleiner Abstellbereich hinter Raumteilern.	Wände/Decken	Tapeten entfernt, neu verspachtelt, abgeschliffen und mit diffusionsoffener Farbe gestrichen. Alle Decken ebenfalls.
		Türen	Alle Türrahmen neu gestrichen und neue Türblätter und -drücker eingebaut.
Schlafzimmer	Sehr heller Raum mit viel Fensterfläche und Balkon. Großzügiger Platz für Doppelbett, Schränke, Nachtsche. 7 Steckdosen.	Elektro	Elektroinstallation komplett überarbeitet. FI-Schutzschalter und 5 einzelne FI/LS Sicherungen für alle Zimmer eingebaut. 6 Sicherungen für Küche + weitere 3-Phasen Sicherungen für Herd. Stromanschluss für Keller-Abteil und Gefrierschrank im Keller. Vollständige Schalt-/Leitungspläne erstellt.
Kinder	Geräumiges Kinderzimmer mit großem Fenster und kleinem Balkon. Platz für 2 normale Betten und Schrank. 4 Steckdosen.	Sanierungs-Kosten	Ca. 80.000 € Materialkosten und Handwerker-Rechnungen und mehr als 1.500 h Arbeit
Kind/ Büro	Arbeits- oder Kinderzimmer mit viel Platz für Büro oder Betten. Großes Fenster. 5 Steckdosen.		

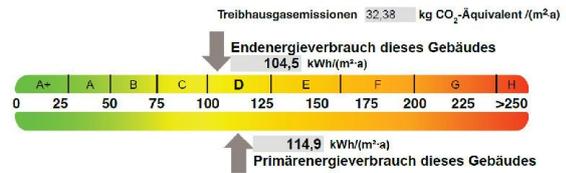
05.05.2024

Exposé Köhlesrain 105

5

Exposé - Grundrisse

Energieverbrauchs- ausweis



Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Am Köhlesrain 105 88400 Biberach
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude ³	1978
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2003
Anzahl der Wohnungen	13
Gebäudenutzfläche (A _n)	1.466 <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl EL
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl EL
Erneuerbare Energien ³	Art: Keine Verwendung: Keine
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gellieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: <input type="text"/> Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: <input type="text"/>
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

05.05.2024

Exposé Köhlesrain 105

6

Exposé - Grundrisse



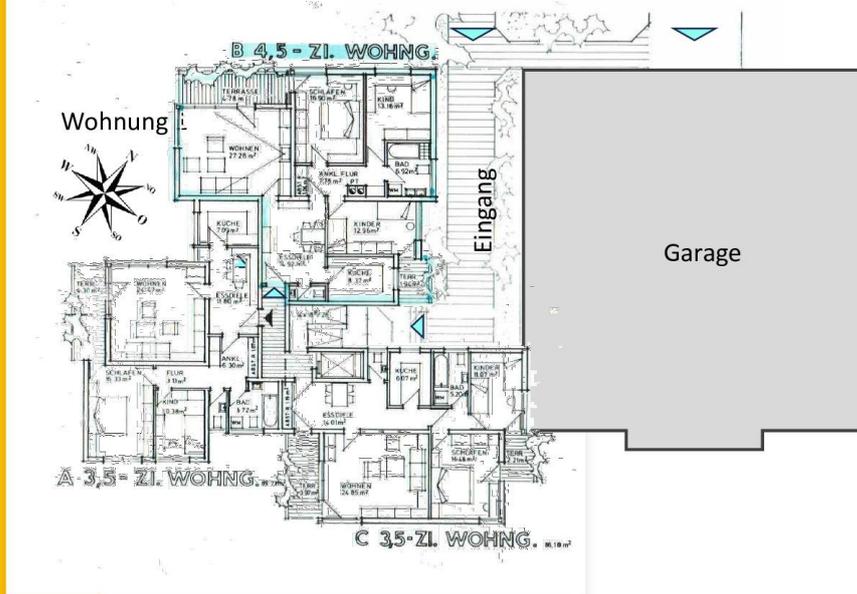
Gesamtgebäude
mit Wohnung



Exposé - Grundrisse

Gesamtgebäude mit Wohnungen

← Am Köhlesrain →



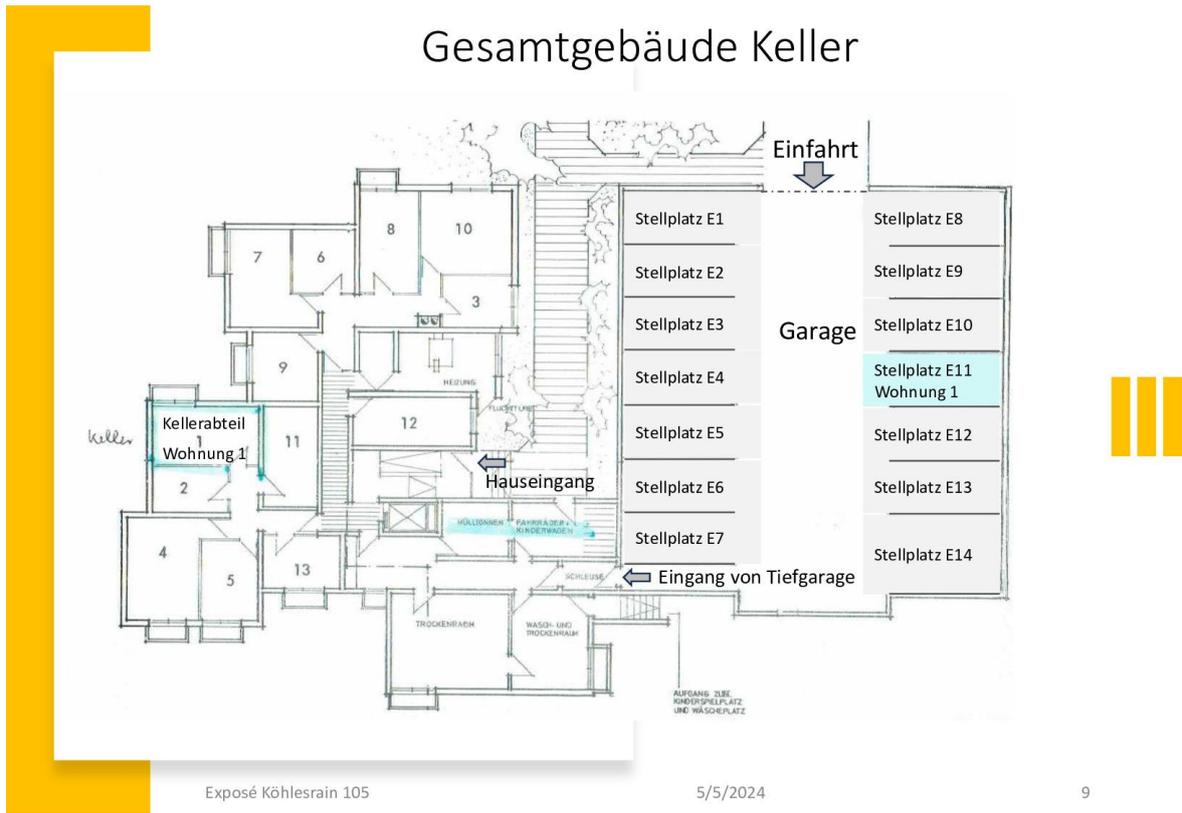
Exposé Köhlesrain 105

5/5/2024

8

Exposé - Grundrisse

Gesamtgebäude Keller

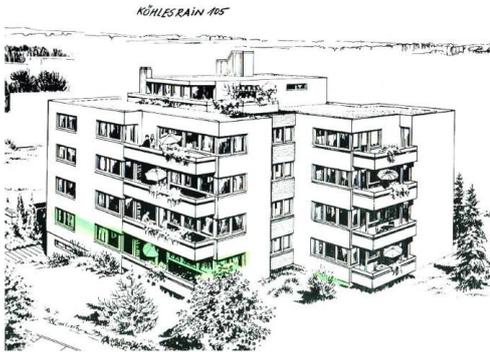


Exposé Köhlesrain 105

5/5/2024

9

Exposé - Grundrisse



Planungsbild & Luftbild