

Exposé

Erdgeschosswohnung in Biberach

4 – Zimmer Wohnung 120 qm - eigener Garten - große Terrasse



Objekt-Nr. OM-418537

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **495.000 €**

88400 Biberach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	361 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive und gepflegte 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihr großzügiges Raumangebot, ihre durchdachte Grundrissgestaltung sowie durch die ruhige und zugleich zentrumsnahen Lage nahe der Biberacher Innenstadt. Das im Jahr 1992 errichtete Wohnhaus umfasst lediglich vier Wohneinheiten und bietet damit ein angenehmes, privates Wohnambiente.

Die barrierefrei zugängliche Erdgeschosswohnung ist bequem über einen Aufzug erreichbar und verfügt über eine Wohnfläche von rund 120 m². Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Gestaltung und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse. Von hier aus öffnet sich das ca. 90 m² große Gartenareal mit Sondernutzungsrecht – ein echtes Plus für alle, die Wohnen und Natur harmonisch verbinden möchten.

Neben dem Wohnbereich stehen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Jedes dieser Zimmer verfügt über einen eigenen Gartenzugang sowie eine kleine Terrasse, was ein besonderes Wohngefühl schafft und den Außenbereich optimal einbindet. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine großzügige, funktionale Küche, ein separates Gäste-WC sowie ein großes, helles Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche, das den privaten Wohnbereich komfortabel abrundet.

Zum Sondereigentum der Wohnung gehören im Untergeschoss zwei abschließbare, fensterbelichtete Kellerräume. Darüber hinaus steht eine eigene Garage mit Fenster und praktischem Vorraum zur Verfügung, der sich ideal zur Unterbringung von Gartengeräten, Fahrrädern oder Mülltonnen eignet. Der Zugang von der Garage ins Haus ist trocken und ebenerdig möglich.

Die Wohnung ist seit rund 3,5 Jahren zuverlässig vermietet und kann ab sofort sowohl zur Eigennutzung als auch zur Fortführung des Mietverhältnisses übernommen werden. Damit stellt dieses Objekt eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger dar, die Wert auf eine nachhaltige, wertstabile Immobilie in gefragter Lage legen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Verbrauchsausweis ist in Bearbeitung und wird in Kürze verfügbar sein.

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten und familienfreundlichen Stadtteil "Gaisental". Grundschule, Supermärkte, Bushaltestellen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Das Bestandswohngebiet ist von gepflegten Gebäuden umgeben. Hier lebt es sich ruhig und dennoch sind Sie verkehrsgünstig gut angebunden.

Perfekte Erreichbarkeit:

Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie die Innenstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten. Zudem ist der Bahnhof Biberach bequem erreichbar, was Pendlern eine optimale Mobilität ermöglicht.

Erholung und Freizeit direkt vor der Tür:

Biberach überzeugt durch eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Grünflächen, Spazierwegen und Naherholungsgebieten. Naturfreunde und Sportbegeisterte profitieren von nahegelegenen Radwegen, die zu aktiver Freizeitgestaltung einladen.

Optimale Wohnqualität für Jung und Alt:

Die hervorragende Infrastruktur, kombiniert mit der ruhigen und dennoch zentralen Lage, macht dies zu einem idealen Wohnort für alle Generationen. Ob Singles, Paare oder Familien – hier finden Sie ein schönes Zuhause mit Wohnkomfort und maximaler Lebensqualität.

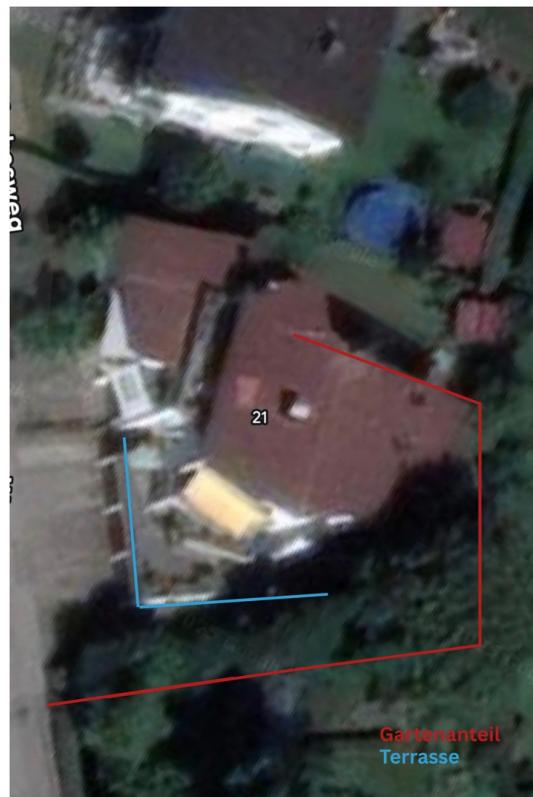
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Außenansicht Wohnung / Garage



Terrasse- und Gartenansicht



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

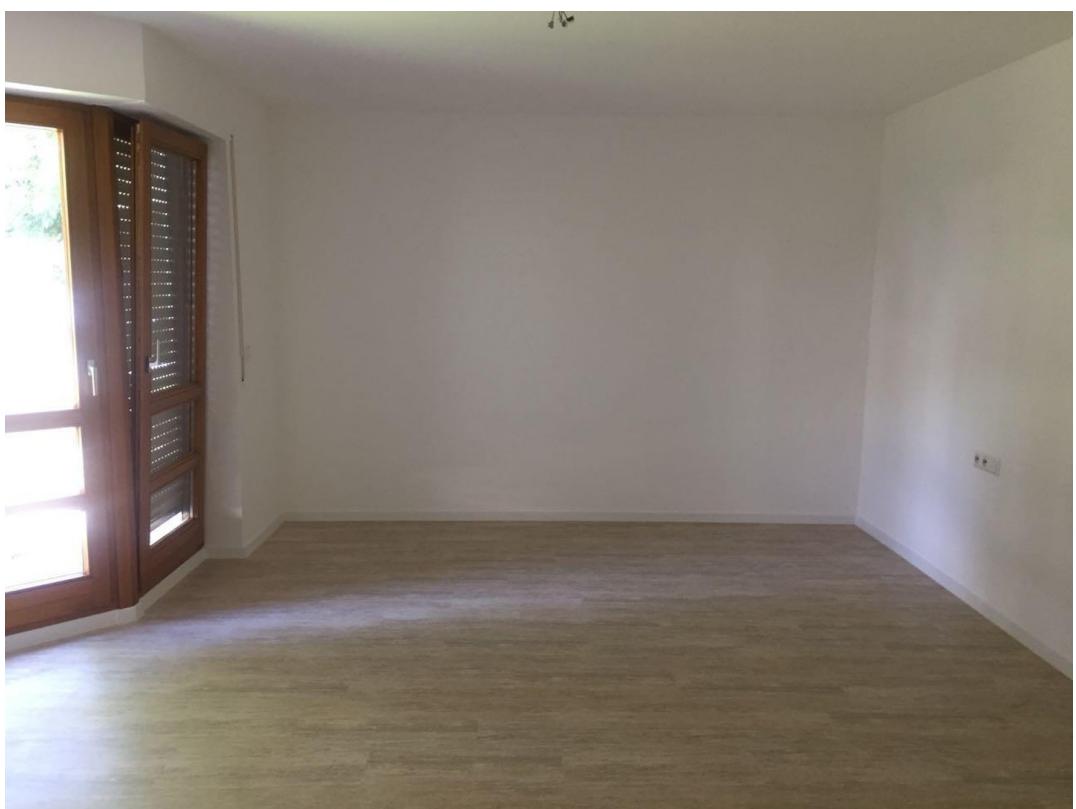
Exposé - Galerie



Badezimmer

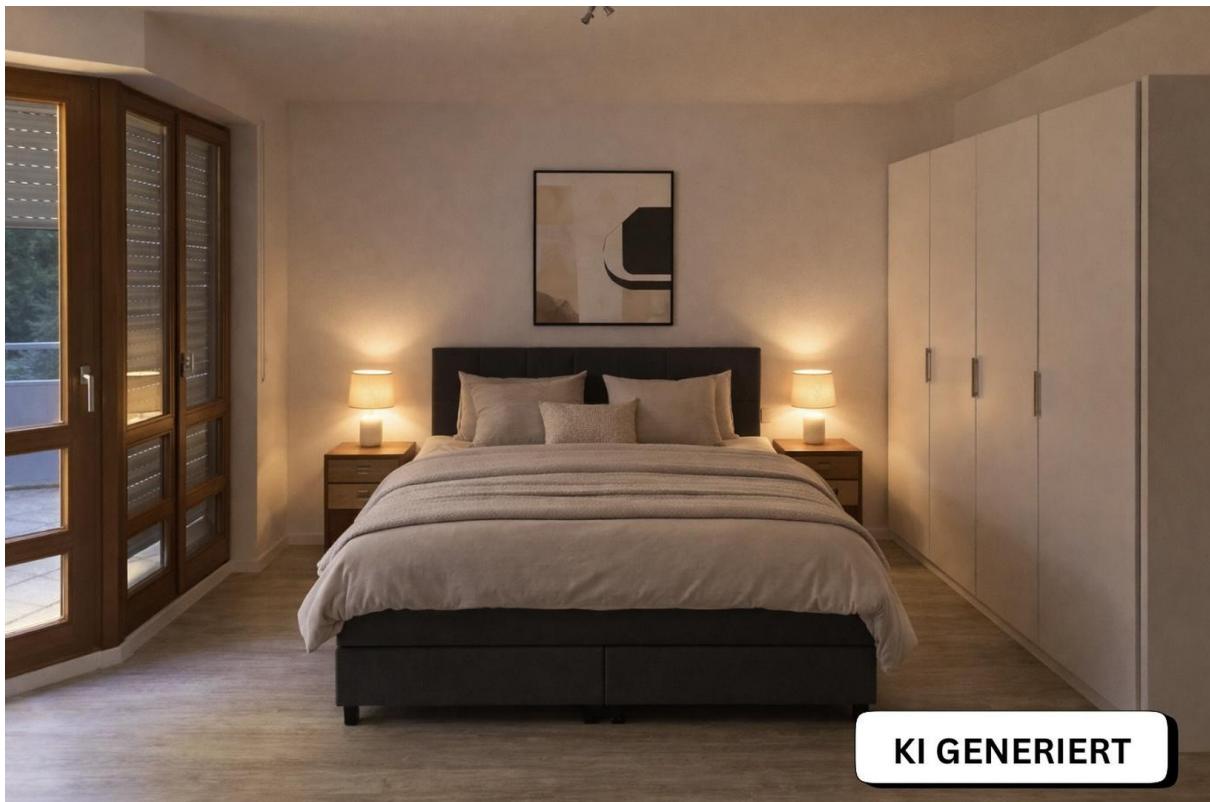


Badezimmer



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie

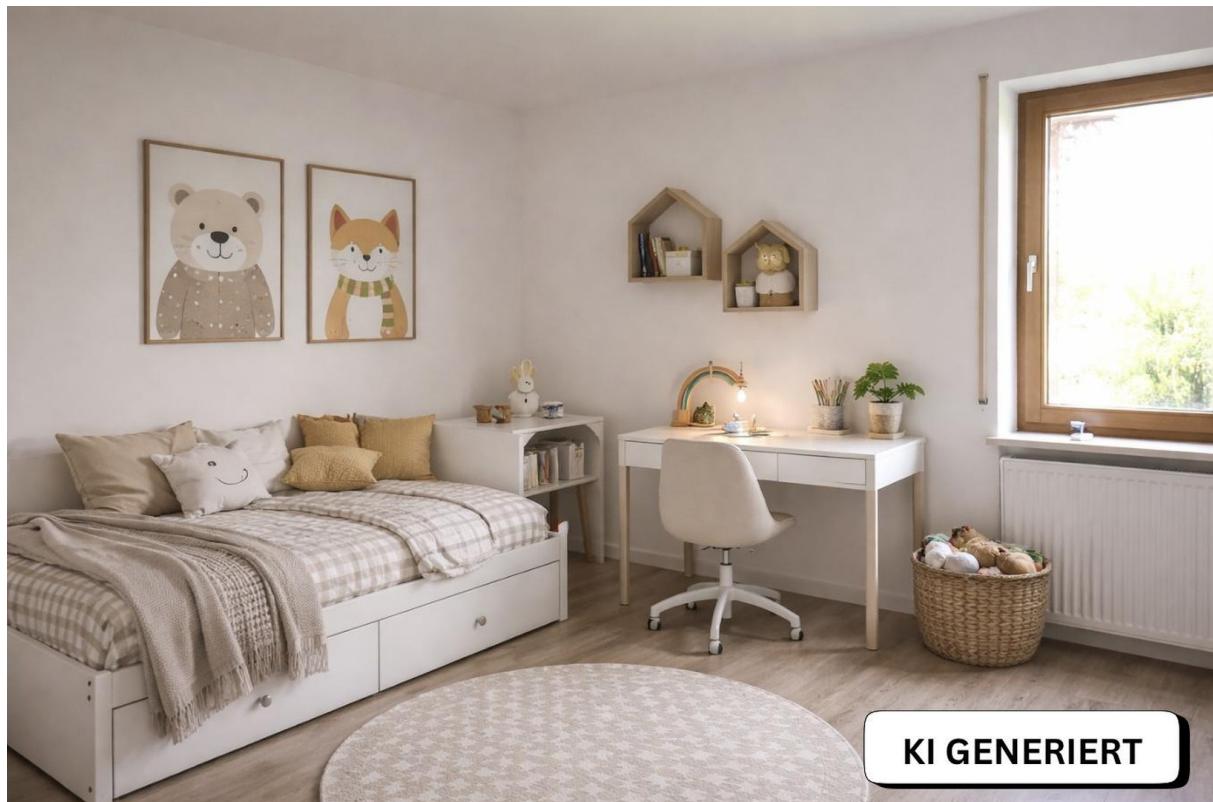


Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2

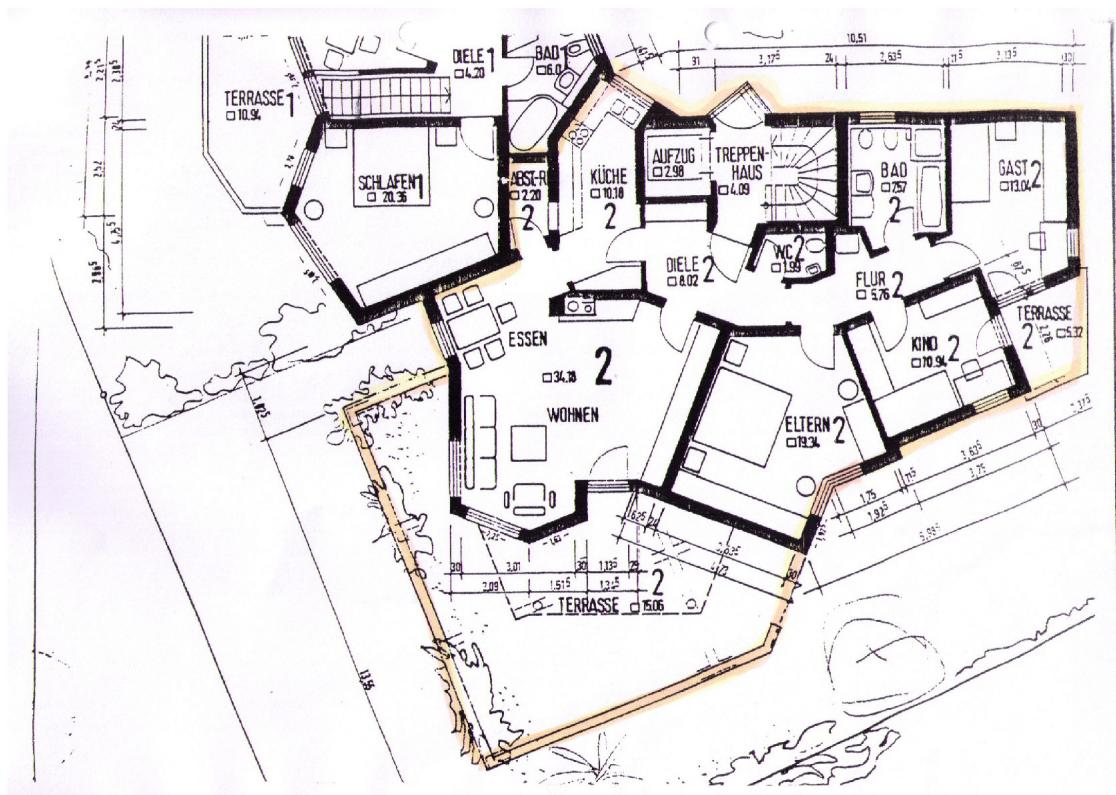


Abstellraum



Abstellraum

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

