

# Exposé

## Wohnung in Biberach

### Schöne 3,5 Zimmer Wohnung in Biberach



Objekt-Nr. OM-424303

#### Wohnung

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:  
Hr. v. Ow

Am Weißen Bild 40+42  
88400 Biberach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	82,41 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Garagen	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese schön helle 3,5 Z. Wohnung überzeugt mit einem durchdachten, gut geschnittenen Grundriss – ideal für Paare und Familien. Die ruhige Hausgemeinschaft sorgt für angenehmes Wohnen ohne Lärm. Familienfreundlich dank praktischer Raumaufteilung mit Platz für Spiel, Arbeiten und Rückzug.

Highlights:

Tageslicht in allen Wohnbereichen

ruhige, rücksichtsvolle Mitbewohner

effizienter Schnitt ohne Durchgangszimmer

familienfreundliches Wohnen mit harmonischem Umfeld

Schaffen Sie sich Ihre Wohlfühlzuhaus mitten im Herzen von Biberach.

## Ausstattung

Die Wohnung ist leer und kann sofort frei gestaltet werden.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Lagebeschreibung – bestens angebunden, alles nah dran

ÖPNV: Bushaltestelle ca. 80 m, Bahnhof ca. 2 km

Einkaufen: erstes Einkaufszentrum ca. 400 m

Bildung: Kindergärten und Schulen im Umkreis von unter 500 m

Gesundheit: Apotheken und Ärzte innerhalb von unter 1 km

Fazit: Sehr zentrale, alltagsnahe Lage mit kurzen Wegen für Familien und Pendler.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	206,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Hauseingang links u. Garage



# Exposé - Galerie



Balkon-Aussicht links



Balkon-Aussicht rechts



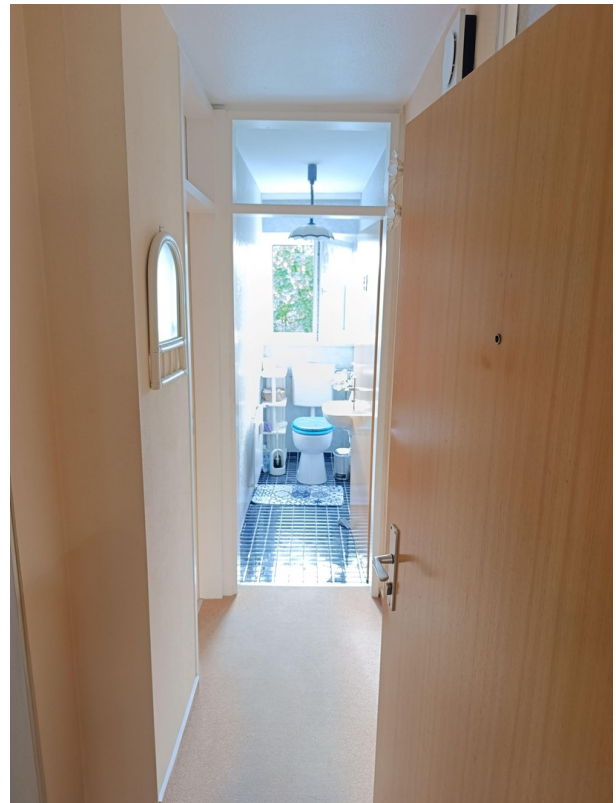
# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



Wohnungseing. r. WC u. Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Blick in den Flur v. WZ



# Exposé - Galerie



Bad li. vom WC



Einbauschränk Flur zum Eingang

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer li. v Eingang



2.Kinderzimmer link v. Wohnz.



# Exposé - Galerie



Küche r. vom Eingang



Blick ins Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer zum Balkon



Kellerraum

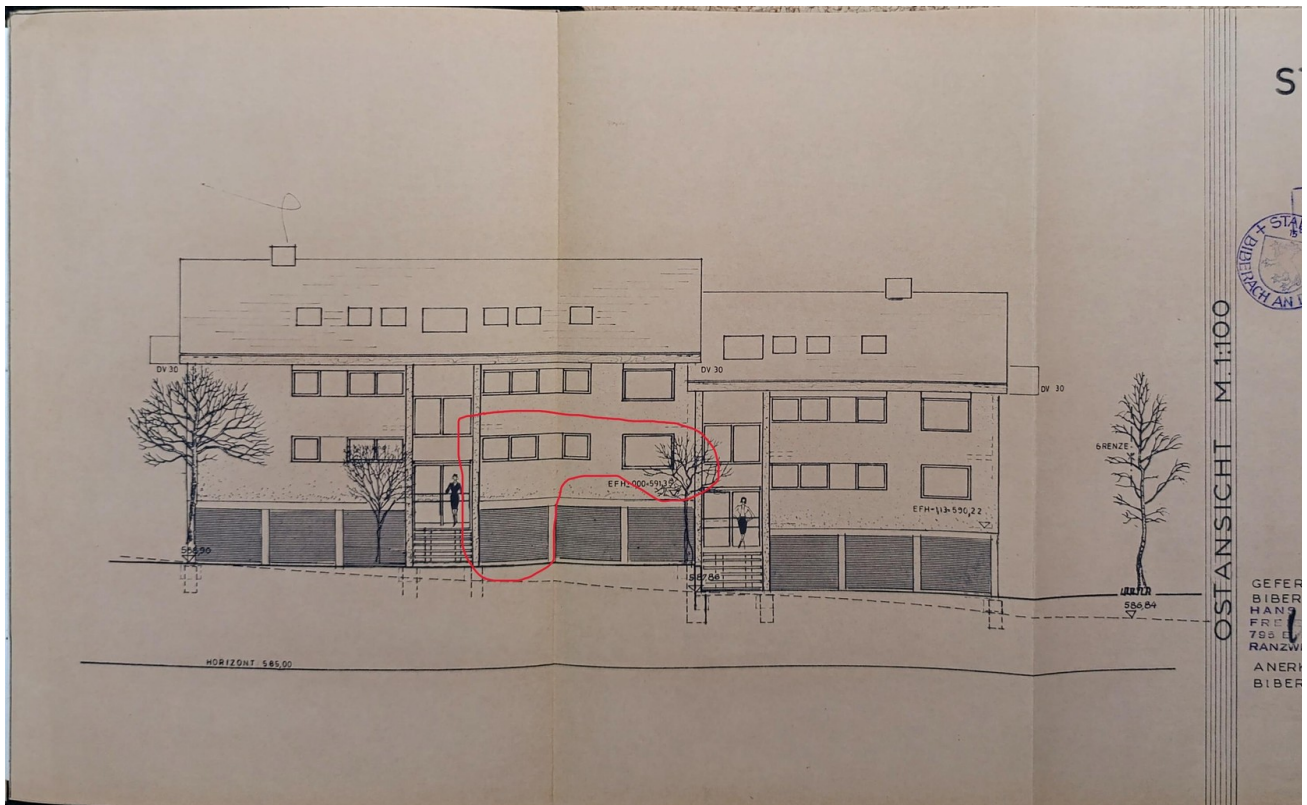
# Exposé - Grundrisse

- 2 -			
<u>Wohnfläche Erdgeschoss rechts</u>			
Wohnen	5,770 x 3,690 =	21,29 qm	
	+ 0,300 x 1,040 =	0,31 qm	21,60 qm
Kind I	3,450 x 2,510 =		8,66 qm
Kind II	4,470 x 2,510 =		11,22 qm
Loggia	$\frac{1}{4} \times 4,010 \times \frac{1,60+2,30}{2}$		1,96 qm
Einbauschränk	1,060 x 1,000 =		1,06 qm
Schlafen	5,010 x 2,885 =	14,45 qm	
	+ 1,325 x 0,920 =	1,22 qm	15,67 qm
Kochen	2,135 x 3,570 =		7,62 qm
Bad	1,510 x 3,170 =		4,79 qm
WC	0,885 x 1,885 =		1,67 qm
Garderobe	0,885 x 1,800 =		1,59 qm
Einbauschränk	0,400 x 1,510 =		0,60 qm
Diele	3,955 x 1,325 =	5,24 qm	
	+ 1,200 x 2,510 =	3,00 qm	8,24 qm
			84,68 qm
			2,54 qm
			<u>82,14 qm</u>
- 3 % Verputz			
<u>Reine Wohnfläche Erdgeschoss rechts</u>			
<u>Reine Wohnfläche Obergeschoss rechts</u>			
<u>Wohnung Dachgeschoss rechts</u>			
Wohnen	5,815 x 3,800 =	22,10 qm	
	- $\frac{1}{2} \times 5,815 \times 1,100$ =	3,20 qm	18,90 qm
Schlafen	3,010 x 3,800 =	11,44 qm	
	- $\frac{1}{2} \times 3,010 \times 1,100$ =	1,66 qm	9,78 qm
Kind	2,270 x 2,700 =	6,13 qm	
	- $\frac{1}{2} \times 2,270 \times 0,600$ =	0,68 qm	5,45 qm
Kochen	2,250 x 2,700 =	6,08 qm	
	- $\frac{1}{2} \times 2,250 \times 0,600$ =	0,68 qm	5,40 qm
Bed + WC	3,010 x 1,800 =	5,42 qm	
	- $\frac{1}{2} \times 3,010 \times 0,940$ =	1,42 qm	4,00 qm
Flur	3,010 x 1,100 =		3,31 qm
			46,84 qm
			1,41 qm
			<u>45,43 qm</u>
- 3 % Verputz			
<u>Reine Wohnfläche Dachgeschoss rechts</u>			
<u>Wohnung Dachgeschoss links</u>			
Wohnen	5,815 x 3,800 =	22,10 qm	
	- $\frac{1}{2} \times 5,815 \times 1,100$ =	3,20 qm	18,90 qm
Schlafen	3,010 x 3,800 =	11,44 qm	
	- $\frac{1}{2} \times 3,010 \times 1,100$ =	1,66 qm	9,78 qm
Kind	2,270 x 2,700 =	6,13 qm	
	- $\frac{1}{2} \times 2,270 \times 0,600$ =	0,68 qm	5,45 qm
Kochen	2,250 x 2,700 =	6,08 qm	
	- $\frac{1}{2} \times 2,250 \times 0,600$ =	0,68 qm	5,13 qm
	- Kamin 0,450 x 0,600 =	0,27 qm	
Bed + WC	3,010 x 1,800 =	5,42 qm	
	- $\frac{1}{2} \times 3,010 \times 0,940$ =	1,42 qm	4,00 qm
Flur	3,010 x 1,100 =		3,31 qm
Balkon	$\frac{1}{4} \times 1,400 \times 4,000$ =		1,40 qm
			47,97 qm
			1,44 qm
			<u>46,53 qm</u>
- 3 % Verputz			
<u>Reine Wohnfläche Dachgeschoss links</u>			

Wohnflächen qm



# Exposé - Grundrisse

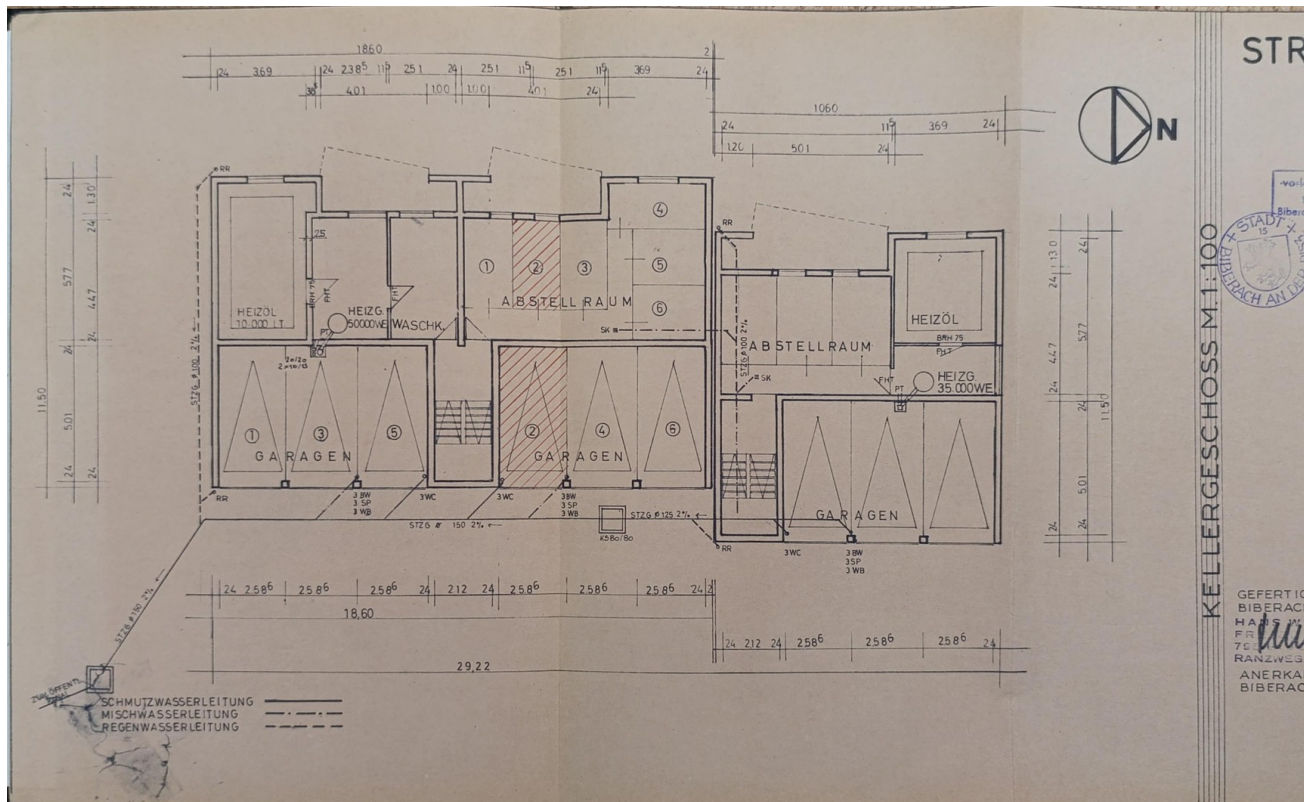


Eingang

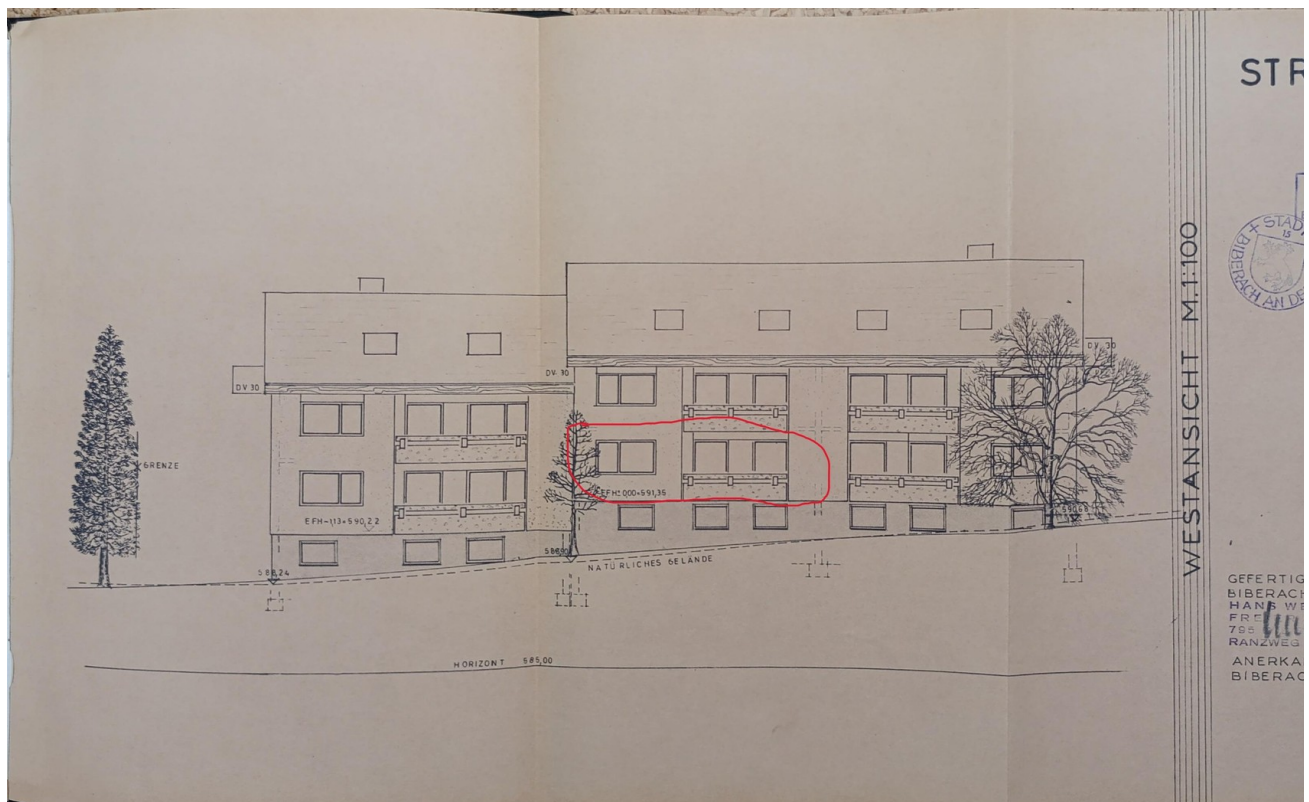


Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Keller / Garage



Strassenseite