

# Exposé

## Wohnung in Biberach an der Riß

### Moderne 3-Zimmer Wohnung mit Balkon und Stellplatz (provisionsfrei)



Objekt-Nr. OM-444411

#### Wohnung

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:  
Peter Schütt

88400 Biberach an der Riß  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1967	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	180 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die stilvoll modernisierten 3-Zimmer-Wohnung auf dem Biberacher Mittelberg vereint zeitgemäßes Wohnen und hohen Komfort und eignet sich perfekt als Ihr neues Zuhause oder als wertstabile Investition.

Auf rund 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gelegen im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 6 Einheiten, erwartet Sie ein durchdachtes Zuhause in angenehmer, ruhiger Umgebung. Gleichzeitig profitieren Sie von einer zentrumsnahen Lage, die Alltag und Lebensqualität ideal vereint.

Im Zuge einer umfassenden Renovierung im Jahr 2026 wurde die Wohnung mit viel Liebe zum Detail neu gestaltet. Ein hochwertiger Vinylboden in eleganter Eicheoptik zieht sich nahtlos durch alle Räume und verleiht dem Zuhause eine warme, einladende Atmosphäre. Der moderne Stil wird durch helle Räume, klare Linien und hochwertige Materialien unterstrichen ein Wohnkonzept, das Ruhe und Zeitlosigkeit ausstrahlt. Eine indirekte Deckenbeleuchtung sorgt zusätzlich für stimmungsvolle Lichtakzente und schafft insbesondere in Bad und Flur ein besonderes Ambiente. Zusätzlich wurde die Elektrik in der Wohnung komplett neu gemacht.

Ein echtes Highlight bildet der großzügige, frisch renovierte Balkon – ein wunderbarer Rückzugsort für entspannte Stunden an der frischen Luft. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein großes Kellerabteil sowie einen praktischen Abstellraum im Dachgeschoss, die Ihnen reichlich Stauraum bieten. Für zusätzlichen Komfort gehört zudem ein eigener Stellplatz zur Wohnung.

Ein effizienter Öleinzelfofen sorgt für behagliche Wärme und verleiht der Wohnung zugleich eine angenehm unabhängige und zuverlässige Heizlösung. Ein gemeinschaftlich nutzbarer Waschaum rundet das Angebot ab.

Für Kapitalanleger: Durch den großen Essflur eignet sich die Immobilie außerdem perfekt für die Vermietung als 3er-WG.

## Ausstattung

- hochwertiger Vinylboden in allen Wohnräumen
- neue Elektroinstallation in allen Räumen inkl. neuer Verteilerkasten
- neue Sanitärinstallation in der gesamten Wohnung
- neu verputzte Wände und Decken in weißen Anstrich
- modernes Tageslichtbad mit hochwertiger Ausstattung
- Kunststofffenster
- eigener Außenstellplatz
- großes Kellerabteil & zusätzliches Dachbodenabteil
- helle, freundliche Räume dank großer Fenster

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Biberach an der Riß bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen in der Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, was die Erreichbarkeit erleichtert. Die Stadt zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung aus.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	255,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

