

# Exposé

## Wohnung in Biberach an der Riß

### Kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Garage



Objekt-Nr. OM-445142

### Wohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:  
David Uhrhan

88400 Biberach an der Riß  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Strom	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Ofenheizung
Hausgeld mtl.	170 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten 9-Parteienhauses wurde hochwertig saniert und befindet sich in einem entsprechend modernisierten und neuwertigen Zustand. Auf rund 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung, die sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien eignet.

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1960 und wurde in solider Massivbauweise errichtet. Auch die Elektrik wurde bereits modernisiert (5-adrig vom Keller bis zum Verteilerkasten, dreiadrig innerhalb der Wohnung).

Die Wohnung ist bezugsfertig und steht einem zeitnahen Einzug nichts im Wege. Gerne präsentieren wir Ihnen die Immobilie persönlich bei einer Besichtigung.

## Ausstattung

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer, 1. Obergeschoss
- Komplett kernsaniert – Erstbezug nach Sanierung
- Moderne Bodenbeläge: Laminat in den Wohnräumen, Fliesen in Bad und Toilette
- Helles, frisch saniertes Vollbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Sonniger Balkon mit Blick ins Grüne – perfekt für entspannte Stunden
- Gartenmitbenutzung
- Einzelgarage direkt am Haus
- 2 Kellerräume plus zusätzlicher Speicher im Dachgeschoss bieten reichlich Stauraum
- Gepflegtes Massivhaus, Außenfassade 2015 saniert, Balkongeländer und Balkonverkleidungen erneuert
- Professionelle Hausverwaltung, moderates Hausgeld von 170 € mtl.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller

## Sonstiges

Die dargestellten Möbel sind reine Home Staging Artikel und dienen nur der Beispielhaften Einrichtung. Die Wohnung wird unmöbliert übergeben bei Kauf.

Die Wohnung wird ohne Einbauküche übergeben – so haben Sie die Möglichkeit, Ihre Traumküche ganz nach den eigenen Vorstellungen zu planen.

Das Objekt wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer angeboten. Übergabe nach Vereinbarung.

## Lage

Biberach an der Riß ist eine der attraktivsten Städte Oberschwabens und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur, eine charmante Altstadt und ein vielfältiges Freizeitangebot. Renommierete Arbeitgeber wie Boehringer Ingelheim, Liebherr und EnBW sorgen für eine stabile wirtschaftliche Basis der Region.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und zugleich zentralen Wohnlage. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind bequem zu erreichen:

- Bushaltestelle (Boehringer Süd) in nur ca. 200 m Entfernung
- Bahnhof Biberach (Riß) ca. 1,2 km
- Supermärkte in direkter Nähe: Edeka E-Center, Lidl, Netto, Bäckereien K&U und Müller, Baumarkt OBI
- Kindergärten, Grundschule und Gymnasium fußläufig erreichbar
- Ärztliche Versorgung: Allgemeinmediziner, Dermatologie, Zahnarzt und mehrere Apotheken in der Umgebung
- Vielfältige Gastronomie, Theater, Museum und Kunstzentrum in der Altstadt
- Sport- und Freizeitangebote: Squash-Center, mehrere Fitnessstudios, Sportvereine sowie schöne Naherholungsgebiete und Radwege rund um die Stadt

Hier vereinen sich das Beste aus zwei Welten: die entspannte Ruhe eines gewachsenen Wohngebietes und die kurzen Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	153,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



3. Zimmer



Bad

# Exposé - Galerie



WC



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Flur



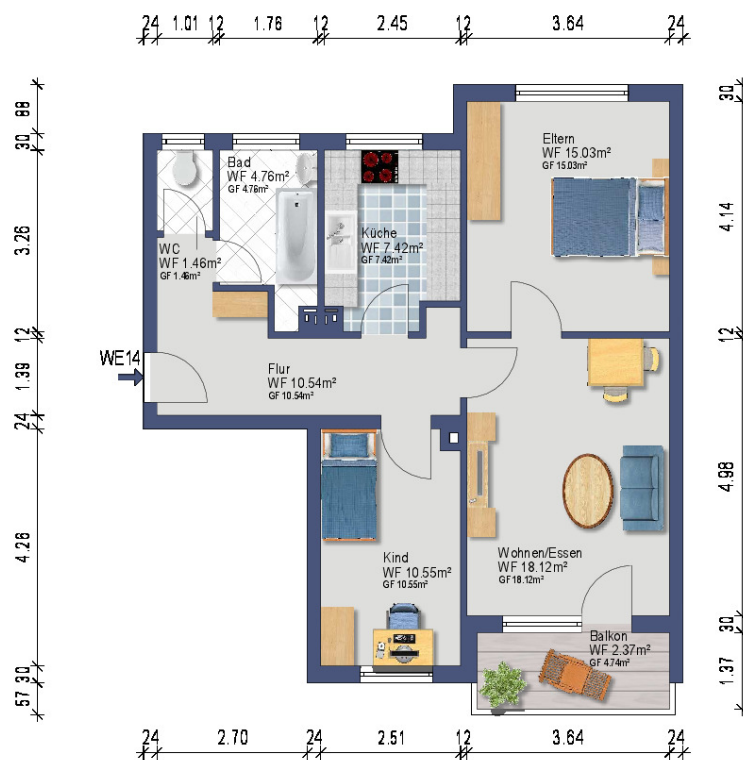
Balkon

# Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



**1. Obergeschoss**