

Exposé

Wohnung in Biberach an der Riß

Frisch modernisierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon - Erstbezug & provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-451369

Wohnung

Verkauf: **290.000 €**

Ansprechpartner:
Timo Gaupp

Schlierenbachstraße 93
88400 Biberach an der Riß
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,50	Etage	1. OG
Wohnfläche	75,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	166 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante 3,5-Zimmer-Wohnung vereint durchdachte Raumaufteilung, eine attraktive Lage und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob zur Eigennutzung oder als renditestarke Investition – hier eröffnen sich Ihnen zahlreiche Perspektiven.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur sechs Wohneinheiten auf dem beliebten Mittelberg. Das im Jahr 1965 errichtete Gebäude überzeugt durch seine überschaubare Größe und eine angenehme Nachbarschaft. Mit einer Wohnfläche von ca. 75 m² bietet die Wohnung ein großzügiges und zugleich funktionales Raumkonzept. Besonders hervorzuheben ist die umfassende Renovierung im Jahr 2026, bei der die Wohnung technisch und optisch auf einen modernen Stand gebracht wurde.

Herzstück der Wohnung ist das helle Wohnzimmer, das dank großer Fensterflächen eine freundliche und einladende Atmosphäre schafft. Der angrenzende Essflur fügt sich harmonisch ein und bietet ausreichend Platz für gesellige Stunden. Von beiden Bereichen aus gelangen Sie auf den ca. 6,5 m² großen Balkon – ideal, um die Abendsonne in entspannter Umgebung zu genießen.

Die separate Küche bietet genügend Raum für gemeinsames Kochen und lässt sich individuell gestalten. Das gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Die moderne und hochwertige Ausstattung zieht sich dabei durch sämtliche Räume und unterstreicht den zeitgemäßen Wohnkomfort.

Das Badezimmer wurde im Zuge der Renovierung ebenfalls vollständig erneuert und präsentiert sich mit moderner Sanitärausstattung, stilvollem Waschtisch, Badewanne und WC. In diesem Zusammenhang wurden auch sämtliche Sanitärleitungen innerhalb der Wohnung erneuert.

Neben den sichtbaren Modernisierungen überzeugt die Wohnung auch technisch: Eine neue Elektroinstallation in allen Räumen inklusive modernem Verteilerkasten sorgt für Sicherheit und Zukunftsfähigkeit.

Ein besonderes Plus ist die vielseitige Nutzbarkeit der Wohnung: Dank des durchdachten Grundrisses eignet sie sich hervorragend sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Insbesondere für eine WG-Vermietung bietet die Aufteilung ideale Voraussetzungen und eröffnet attraktive Renditechancen.

Abgerundet wird das Angebot durch einen gut nutzbaren Kellerraum, einen eigenen Dachboden sowie mehrere Gemeinschaftsräume im Untergeschoss. Ein eigener Außenstellplatz direkt vor dem Haus sorgt zudem für komfortables Parken.

Ein weiterer Pluspunkt ist die unabhängige Wärmeversorgung über einen eigenen Öleinzelfofen, der eine flexible und eigenständige Heizlösung ermöglicht.

Die Wohnung steht derzeit leer und kann somit kurzfristig bezogen oder vermietet werden – ein klarer Vorteil für Eigennutzer wie auch Investoren.

Ausstattung

Highlights der Wohnung:

- 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 Stellplatz vor dem Haus
- großes Kellerabteil und eigener Dachboden
- helle, freundliche Räume dank großer Fenster

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller

Sonstiges

Es sind Rücklagen i.H.v. ca. 3.000 € für die Wohnung vorhanden, wobei in der Wohngemeinschaft keine anstehenden Sonderumlagen oder Sanierungen anstehen. Das Hausgeld beträgt 166 € monatlich. (davon Rücklagen: 43 €)

Die Möbel und Küche in der Wohnung sind Homestaging-Möbel und dienen lediglich der Inspiration und werden nicht mit verkauft.

Lage

Ruhig gelegen und dennoch stadtnah – die Schlierenbachstraße im beliebten Wohngebiet Mittelberg zählt zu den gefragten Lagen in Biberach an der Riß. Hier genießen Sie ein angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen in die Innenstadt, die in nur wenigen Minuten erreichbar ist.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Metzger, Apotheke und eine Sparkassenfiliale befinden sich in unmittelbarer Nähe, ein REWE-Markt ist bequem zu Fuß erreichbar. Auch Kindergärten sowie alle Schulformen sind in Biberach vorhanden und gut erreichbar, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben. Gleichzeitig überzeugt Biberach als starker Wirtschaftsstandort mit namhaften Unternehmen wie Boehringer Ingelheim, Liebherr und Handtmann.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	261,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Küche

Exposé - Galerie



Balkon



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie

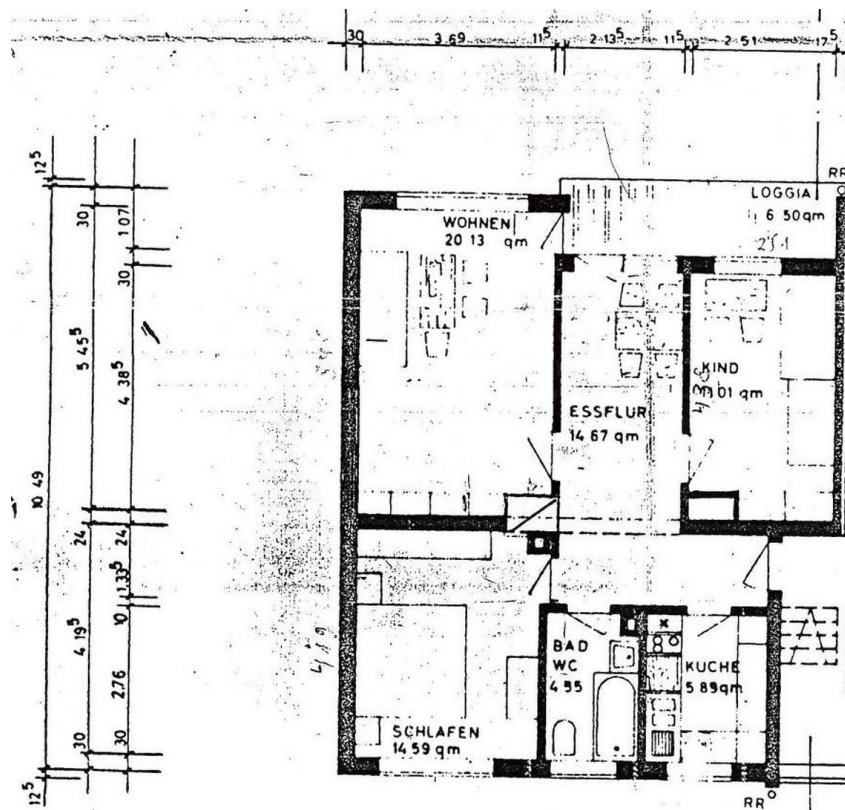


Außenansicht



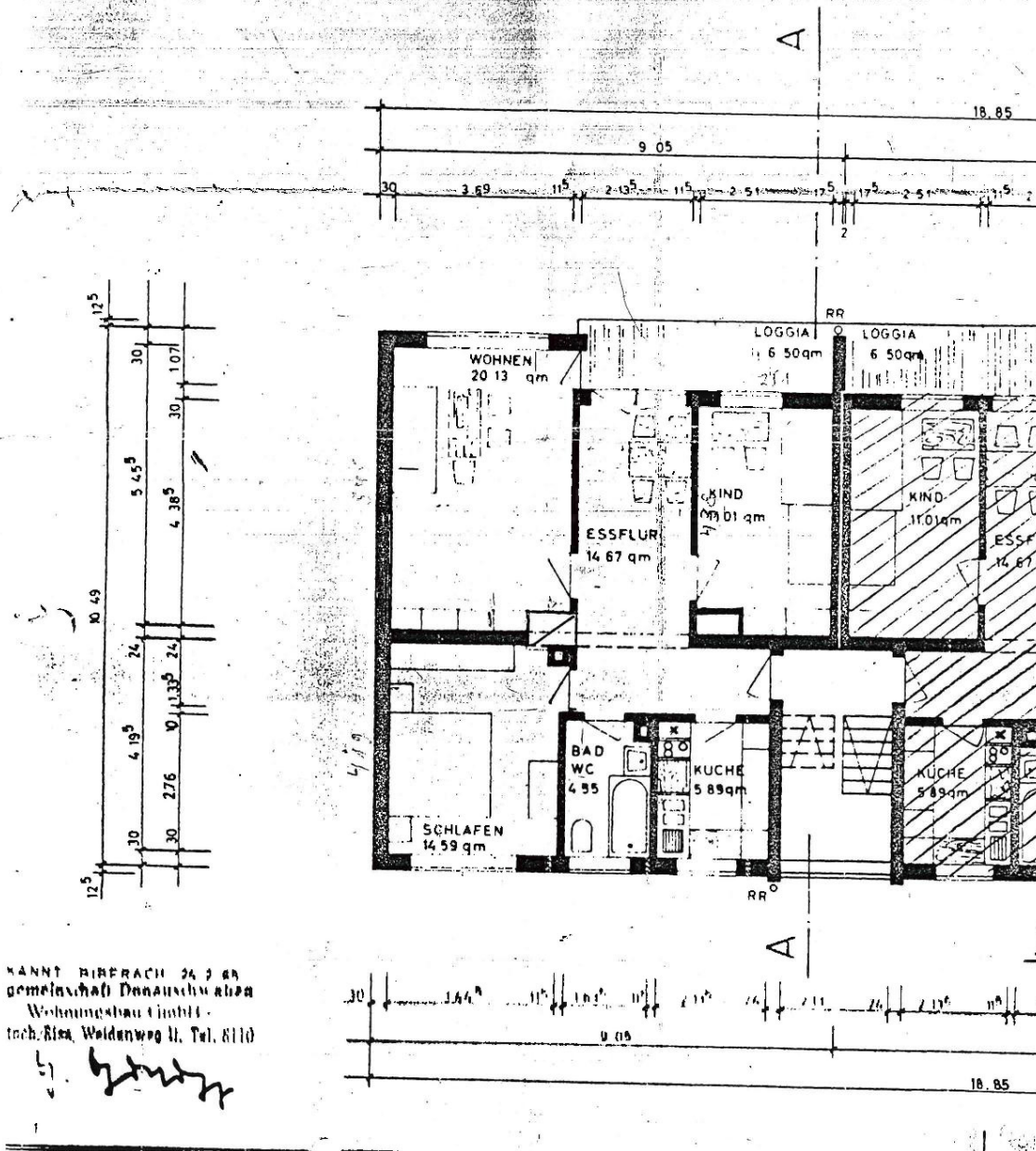
Eingangsbereich

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Wohnzimm. 5,97 x 3,69 20,13 qm
 Schlafr. zimm. 4,19 x 3,69 14,59 qm
 Esszimm. 6,25 / 3,72
 Arbeitszimm. 4,13 / 2,50 71,74 m² Balkon



KANTT HIRBRACH 24 2 BR
 gemeinschaftl. Danausschließen
 Wohnungsbau GmbH
 Tech. Büro, Waldenweg 11, Tel. 8110

Handwritten signature