

# Exposé

## Wohnung in Biberach an der Riß

### Top saniert: Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Garage



Objekt-Nr. OM-457701

### Wohnung

Verkauf: **229.000 €**

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.	15.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	170 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss bietet auf rund 70 m<sup>2</sup> eine durchdachte Raumaufteilung, die sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien eignet. Das Gebäude aus dem Jahr 1960 wurde in solider Massivbauweise errichtet und stets sorgsam instand gehalten. Im Zuge der aktuellen Modernisierung wurde unter anderem die gesamte Elektrik auf den neuesten Stand gebracht – mit einer zeitgemäßen dreiadrigen Verkabelung innerhalb der Räume und einer neuen Zuleitung ab dem Keller. Die Wohnung ist bezugsfertig, sodass einem zeitnahen Einzug nichts im Wege steht. Gerne präsentieren wir Ihnen dieses attraktive Angebot bei einer persönlichen Besichtigung.

## Ausstattung

Die Immobilie präsentiert sich nach einer umfassenden Kernsanierung im erstklassigen Zustand eines Erstbezugs. In den Wohnbereichen wurde ein stilvoller Laminatboden verlegt, während das separate WC und das Badezimmer modern gefliest sind. Das helle Vollbad lädt mit einer Badewanne zum Entspannen ein und verfügt zudem über einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Vom sonnigen Balkon aus genießen Sie einen idyllischen Blick ins Grüne, und auch der Gemeinschaftsgarten steht Ihnen zur Mitbenutzung offen. Ein unschätzbare Vorteil ist das großzügige Stauraumangebot für Ihre Habseligkeiten: Neben zwei eigenen Kellerräumen gehört ein zusätzliches Speicherabteil im Dachgeschoss zur Wohnung. Abgerundet wird das Paket durch eine Einzelgarage direkt am Haus. Die Außenfassade des Gebäudes sowie die Balkonverkleidungen wurden bereits 2015 saniert, und dank einer professionellen Verwaltung liegt das monatliche Hausgeld bei überschaulichen 170 Euro.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller

## Sonstiges

Die dargestellten Möbel ist reines Home Staging und dient 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 verbindet eine charmante, historische Altstadt mit einer hervorragenden Infrastruktur sowie einer stabilen wirtschaftlichen Basis durch namhafte, regionale Arbeitgeber. Die Wohnung selbst befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet, von dem aus Sie alle Wege des täglichen Lebens bequem zu Fuß oder mit dem Rad zurücklegen können. Eine Bushaltestelle (Boehringer Süd) liegt nur rund 200 Meter entfernt, und den Bahnhof erreichen Sie nach 1,2 Kilometern. Supermärkte, Bäckereien und ein Baumarkt sichern die Nahversorgung in der direkten Nachbarschaft. Auch Kindergärten, eine Grundschule und das Gymnasium sind fußläufig erreichbar. Eine exzellente medizinische Versorgung mit verschiedenen Fachärzten und Apotheken sowie ein breites Freizeitangebot aus Gastronomie, Kultur, Fitnessstudios und naturnahen Radwegen machen diese Wohnlage perfekt.

### **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



gemütliches Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Individuell nutzbares Zimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Essecke

# Exposé - Galerie



Badezimmer



einladender Flur

# Exposé - Galerie



separates WC



Wohlfühloase

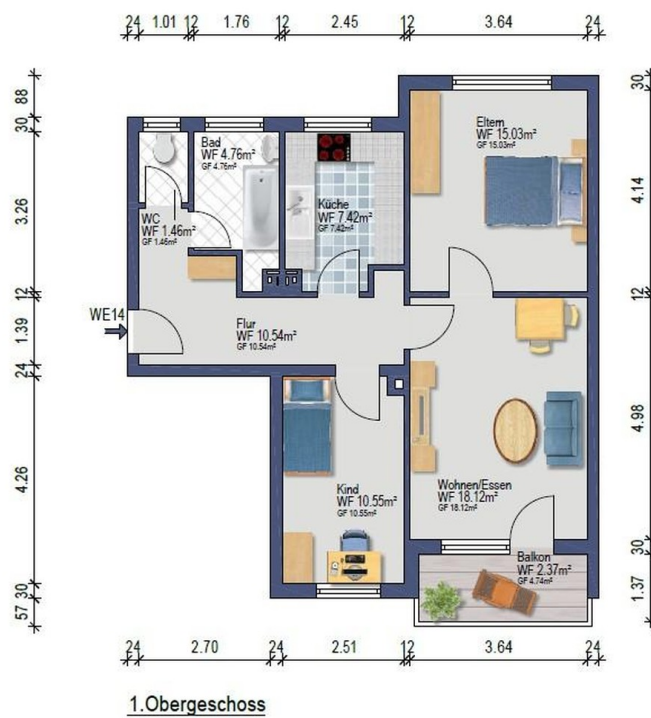
# Exposé - Galerie



Balkon



# Exposé - Grundrisse



Grundriss