

Biberach an der Riß

# Renditestarke Immobilie in Biberach

VP azonosító: 24163031



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 1.380.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 400 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 708 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24163031 - 88400 Biberach an der Riß

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24163031 - 88400 Biberach an der Riß

## Áttekintés

|                          |                             |                             |                        |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------|
| VP azonosító             | 24163031                    | Vételár                     | 1.380.000 EUR          |
| Hasznos lakótér          | ca. 400 m <sup>2</sup>      | Modernizálás /<br>Felújítás | 2014                   |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1900                        | AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Karbantartott          |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 9 x Felszíni<br>parkolóhely | Bérelhető terület           | ca. 400 m <sup>2</sup> |

VP azonosító: 24163031 - 88400 Biberach an der Riß

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutés  |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 01.12.2025     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 79.50 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2015                       |



VP azonosító: 24163031 - 88400 Biberach an der Riß

## Az ingatlan





VP azonosító: 24163031 - 88400 Biberach an der Riß

## Az ingatlan





VP azonosító: 24163031 - 88400 Biberach an der Riß

## Az ingatlan



VP azonosító: 24163031 - 88400 Biberach an der Riß

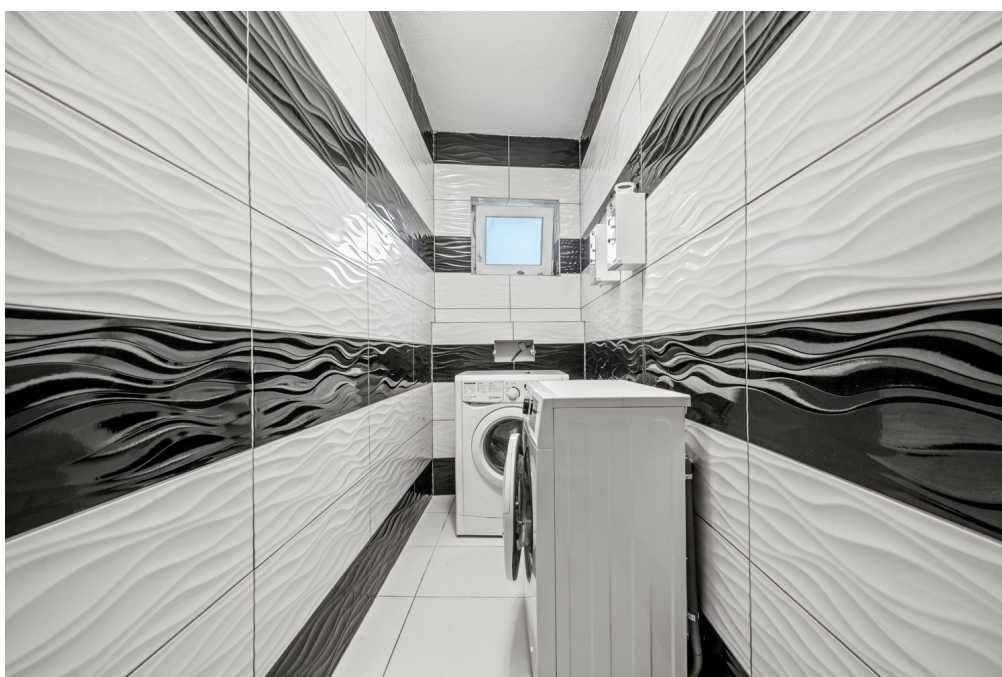
## Az ingatlan





VP azonosító: 24163031 - 88400 Biberach an der Riß

## Az ingatlan

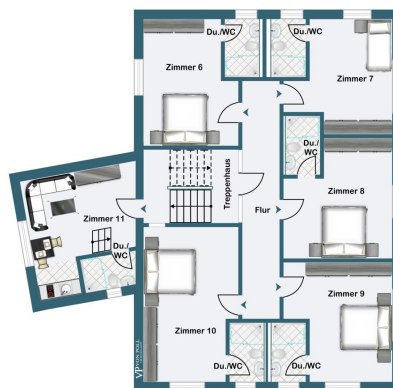


VP azonosító: 24163031 - 88400 Biberach an der Riß

## Az ingatlan



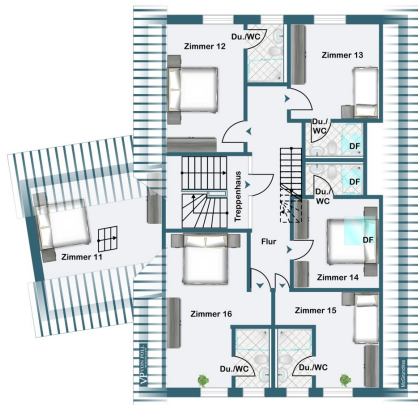
Erdgeschoss



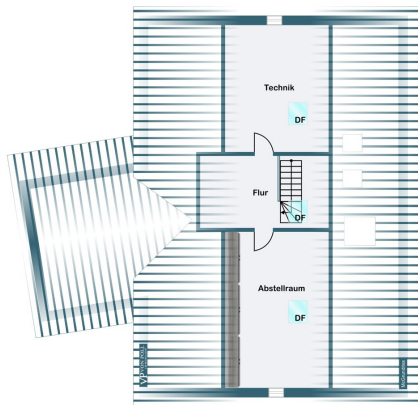
Obergeschoss

VP azonosító: 24163031 - 88400 Biberach an der Riß

## Az ingatlan



Dachgeschoss



Dachboden



**VP azonosító: 24163031 - 88400 Biberach an der Riß**

## Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein attraktives Renditeobjekt in Biberach, das sich ideal für Kapitalanleger eignet. Das Gebäude wurde im Jahr 2014 umfassend saniert und befindet sich seitdem in einem hervorragenden Zustand. Es umfasst 16 Zimmer, die jeweils mit einem eigenen Bad und einer modernen Küchenzeile ausgestattet sind. Alle Einheiten sind langfristig und mit hoher Auslastung an Monteure vermietet, was für stabile und sichere Mieteinnahmen sorgt.

Die Immobilie besticht durch ihre hervorragende Lage in Biberach. Der Bahnhof ist bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die charmante Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés. Darüber hinaus liegt die Firma Böhlinger, einer der größten Arbeitgeber der Region, ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. Diese ideale Anbindung macht das Objekt besonders attraktiv für beruflich Reisende.

Dank der durchdachten Raumkonzepte, der wertigen Ausstattung und der optimalen Lage bietet das Objekt eine hervorragende Rendite von derzeit 7 Prozent. Die vollständig vermieteten Einheiten garantieren stabile Mieteinnahmen und eröffnen langfristig ein großes Investitionspotenzial. Alle Wohnungen sind möbliert und sofort vermietfertig ausgestattet, was die Attraktivität für neue Mieter zusätzlich erhöht.

Das Gebäude präsentiert sich in einem technisch und optisch einwandfreien Zustand, sodass keine weiteren Investitionen nötig sind. Die kontinuierlich hohe Nachfrage, insbesondere durch Monteure und beruflich Reisende, unterstreicht die Zukunftsfähigkeit dieser Immobilie als Anlageobjekt.

Dieses Renditeobjekt in Biberach kombiniert eine ideale Lage, eine solide Rendite und einen zeitgemäßen Zustand. Es bietet eine perfekte Möglichkeit für Kapitalanleger, die Wert auf eine nachhaltige Investition und sicheren Werterhalt legen. Wir freuen uns, Ihnen dieses außergewöhnliche Objekt vorstellen zu dürfen und stehen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins jederzeit zur Verfügung.

VP azonosító: 24163031 - 88400 Biberach an der Riß

## Részletes felszereltség

- Alle Zimmer mit Bad
- Alle Zimmer mit Küchenzeile
- Stellplätze vor dem Haus
- Einbruchssichere Schallschutztüren

**VP azonosító: 24163031 - 88400 Biberach an der Riß**

## Minden a helyszínról

Die große Kreisstadt Biberach hat einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Die historische Altstadt, ein großes kulturelles Angebot sowie alle Arten von Bildungseinrichtungen von der Grundschule über Gymnasien unterschiedlicher Ausrichtung, alle Berufsfachschulen bis hin zu Hochschulen, verschiedene Kinderbetreuungseinrichtungen und seine landschaftlich reizvolle Umgebung machen diese Stadt zu einem beliebten Wohnort in Oberschwaben. Es finden sich viele Freizeitmöglichkeiten wie ein großes Freibad und Naturbadeseen, mehrere Sport- und Tennisplätze, sowie schöne Rad- und Wanderwege in der Umgebung. Zahlreiche Thermal- und Erlebnisbäder sowie schöne Golfplätze in der näheren Umgebung sowie die Nähe zu den Bergen und dem Bodensee runden das Angebot ab. Entdecken, erkunden und erleben Sie den Landkreis Biberach in seiner ganzen Vielfalt. Der malerische Landkreis ist bekannt für seine imposanten, historischen Klosteranlagen, Kirchen und Kapellen. Nicht umsonst wird er auch als "Himmelreich des Barock" bezeichnet. Weit über die Kreisgrenzen hinaus bekannt ist auch das Federseemoor mit seinen archäologischen Funden in Bad Buchau. Seit Juni 2011 gehören die dortigen Pfahlbauten zum Unesco-Weltkulturerbe.

Biberach verfügt über eine starke, florierende Wirtschaft. Den ca. 32.000 Einwohnern von Biberach stehen ca. 24.000 Arbeitsplätze gegenüber. Die Arbeitslosenquote der Stadt Biberach gehört zu den niedrigsten in Deutschland.

Auf Rang 9 von 402: Hier leben viel Akademiker und es wird enorm in Branchen mit Zukunft investiert. Im Landkreis Biberach gibt es zwei Hochschulen.

Auf Rang 5 von 402: Bei Gesundheit und Demografie. Das liegt vor allem an der jungen Bevölkerung, die hier lebt, zur Schule geht und studiert. Ein junger Landkreis: Im Raum Biberach leben überdurchschnittlich viele Kinder.

Biberach liegt verkehrsgünstig unmittelbar an der B30, mit autobahnähnlich ausgebauter Direktverbindung nach Ulm (ca. 40 km entfernt) und Friedrichshafen/Bodensee (ca. 60 km entfernt). Der Bundesbahn und Busbahnhof bietet alle Möglichkeiten des Nah- und Fernverkehrs. Die internationalen Flughäfen von Memmingen und Friedrichshafen liegen im näheren Umfeld, der Flughafen Stuttgart ist gut erreichbar.



VP azonosító: 24163031 - 88400 Biberach an der Riß

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.12.2025.

Endenergiebedarf beträgt 79.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 24163031 - 88400 Biberach an der Riß

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christiane Zimmermann

---

Ulmer-Tor-Straße 8-10, 88400 Biberach an der Riß

Tel.: +49 7351 - 82 98 53 0

E-Mail: [biberach@von-poll.com](mailto:biberach@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)