

Exklusives Wohnen über den Dächern von Biberach

Sonnige Dachgeschosswohnung mit zwei Dachterrassen, Tiefgarage und Einbauküche in ruhiger Wohnlage

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und sofort bezugsfreie Dachgeschosswohnung befindet sich in einem äußerst gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich acht Wohneinheiten in bevorzugter und ruhiger Wohnlage von Biberach an der Riß.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt die außergewöhnlich großzügige Raumwirkung. Ein besonderes Merkmal dieser Wohnung ist, dass trotz der Lage im Dachgeschoss praktisch keine störenden Dachschrägen vorhanden sind. Die Räume bieten dadurch eine hervorragende Möblierbarkeit und vermitteln das Wohngefühl einer klassischen Etagenwohnung.

Mit einer Wohnfläche von ca. 71,77 m², einschließlich der anteilig angerechneten Dachterrassenflächen, bietet die Wohnung eine attraktive Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige West-Dachterrasse mit schönem Blick ins Grüne. Die erhöhte Lage vermittelt Ruhe, Privatsphäre und eine besondere Wohnqualität.

Zusätzlich steht eine zweite Dachterrasse auf der Ostseite zur Verfügung. Diese ist sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Flur aus zugänglich und bietet ideale Voraussetzungen für ein sonniges Frühstück oder entspannte Morgenstunden.

Die Wohnung wurde frisch gestrichen und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Aufgrund des Leerstands ist ein sofortiger Bezug ohne Wartezeiten möglich.

Ausstattung

Wohnung

- ca. 71,77 m² Wohnfläche
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- Schlafzimmer mit Zugang zur Ost-Dachterrasse
- zwei großzügige Dachterrassen (West- und Ostausrichtung)
- keine störenden Dachschrägen
- gepflegte Einbauküche mit:

- Kühl-/Gefrierschrank
- Herd
- Backofen
- Spüle
- Ober- und Unterschränken
- heller Laminatboden/Parkett in den Wohnräumen
- Badezimmer mit Badewanne und Glas-Duschabtrennung
- innenliegendes Bad mit Abluftsystem
- gepflegte Innentüren in hellem Holzton
- frisch gestrichene Räume
- sofort bezugsfrei

Gemeinschaftseigentum

- gepflegtes Mehrfamilienhaus mit nur 8 Wohneinheiten
- Fernwärmeversorgung
- neue Fernwärme-Übergabestation (ca. 3 Jahre alt)
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz
- Fahrradabstellbereich in der Tiefgarage
- Kellerraum mit ca. 3,63 m²
- gemeinschaftliche Waschküche
- Trockenraum

Werthaltige Investitionen der Eigentümergeinschaft

Die Eigentümergeinschaft hat in den vergangenen Jahren umfangreiche Investitionen vorgenommen.

Unter anderem wurden:

- die Tiefgarage vollständig saniert
- sämtliche Dachterrassen neu abgedichtet
- die Fernwärme-Übergabestation erneuert

Hierdurch wurden bereits wichtige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, von denen zukünftige Eigentümer profitieren.

Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergeinschaft beträgt zum 31.12.2025 rund **103.894,00 €**.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Wohngebiet **Fünf Linden** in Biberach an der Riß.

Die Lage überzeugt durch ihre Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Trotz der Nähe zur B312 befindet sich die Wohnanlage in einem verkehrsberuhigten Wohnumfeld ohne störenden Durchgangsverkehr.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

Entfernungen

- Bushaltestelle ca. 1 Gehminute
- Supermarkt ca. 1 Gehminute
- Apotheke ca. 1 Gehminute
- REWE-Markt ca. 4 Gehminuten
- Grünflächen und Kinderspielplatz ca. 2 Gehminuten
- Innenstadt Biberach wenige Fahrminuten
- B30 Richtung Ulm und Friedrichshafen ca. 10 Fahrminuten

Die hervorragende Verkehrsanbindung sowie die ruhige Wohnlage machen diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger äußerst interessant.

Energieausweis

- Energieträger: Fernwärme
 - Energieverbrauch Gebäude: 95,5 kWh/(m²a)
 - Primärenergieverbrauch: 66,9 kWh/(m²a)
-

Kaufpreis

Wohnung inklusive Einbauküche und Tiefgaragenstellplatz

299.000,00 €

zzgl. Käuferprovision in Höhe von **2,0 % des Kaufpreises** zuzüglich gesetzlicher **Mehrwertsteuer**.

Zwischenzeitlicher Verkauf wird vorbehalten.

Fazit

Eine seltene Gelegenheit in Biberach:

Eine sofort verfügbare, gepflegte Dachgeschosswohnung mit außergewöhnlich großzügigen Dachterrassen, hervorragender Infrastruktur, solider Eigentümergeinschaft, Fernwärmeversorgung und bereits durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen.

Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Raumwirkung ohne störende Dachschrägen sowie die ruhige Wohnlage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Naherholungsflächen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.