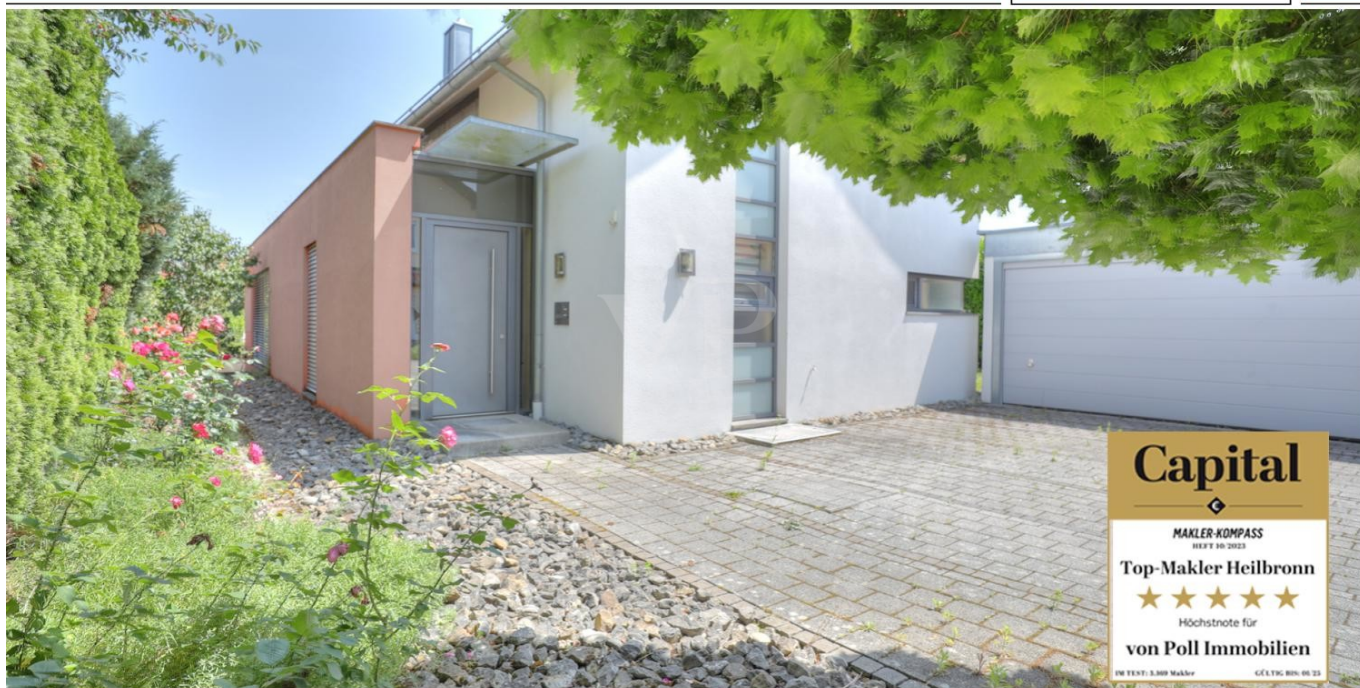


Heilbronn Biberach

# Wohnen, Entspannen und Arbeiten – Ihr Traumhaus für die ganze Familie!

CODICE OGGETTO: 25188054

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 271 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 555 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25188054 - 74078 Heilbronn Biberach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25188054 - 74078 Heilbronn Biberach

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| CODICE OGGETTO      | 25188054    |
| Superficie netta    | ca. 271 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 7           |
| Camere da letto     | 4           |
| Bagni               | 3           |
| Anno di costruzione | 2002        |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage  |

|                                    |                                                                                          |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 995.000 EUR                                                                              |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                        |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2015                                                                                     |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                                   |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                                |
| Superficie lorda                   | ca. 110 m²                                                                               |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: 25188054 - 74078 Heilbronn Biberach

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 23.05.2032  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 57.00 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2015                                |

CODICE OGGETTO: 25188054 - 74078 Heilbronn Biberach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188054 - 74078 Heilbronn Biberach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188054 - 74078 Heilbronn Biberach

## La proprietà



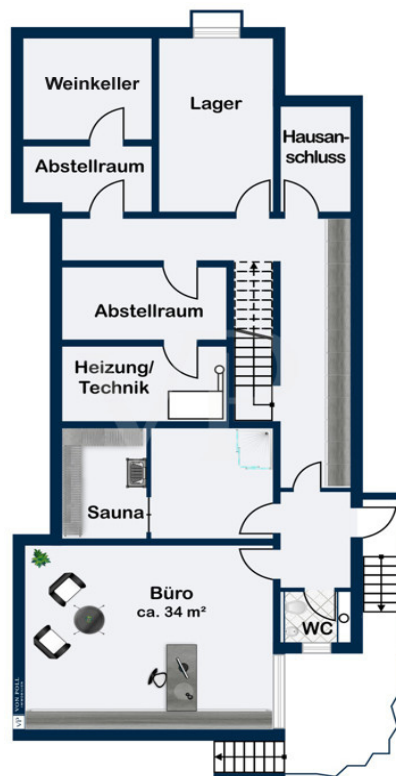
CODICE OGGETTO: 25188054 - 74078 Heilbronn Biberach

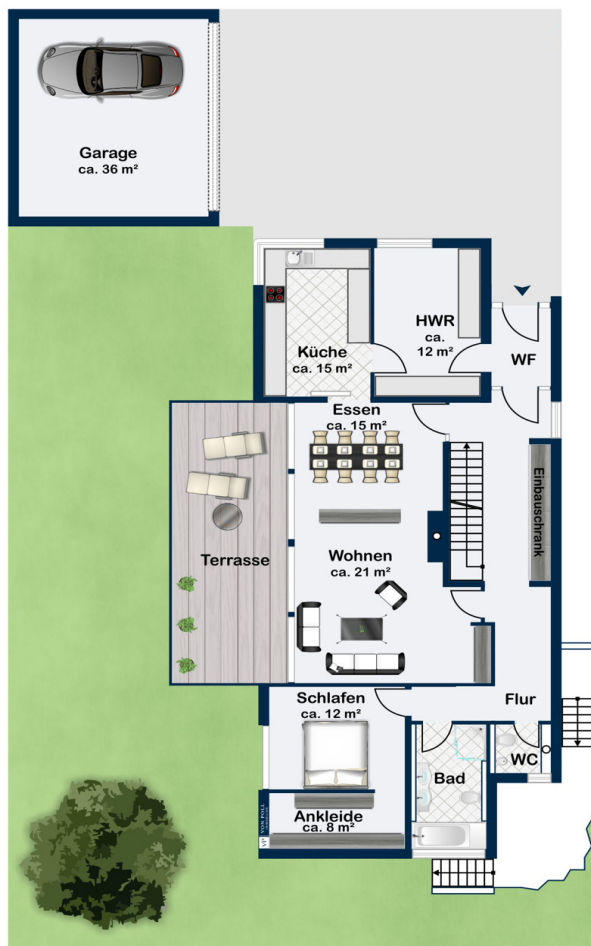
## La proprietà

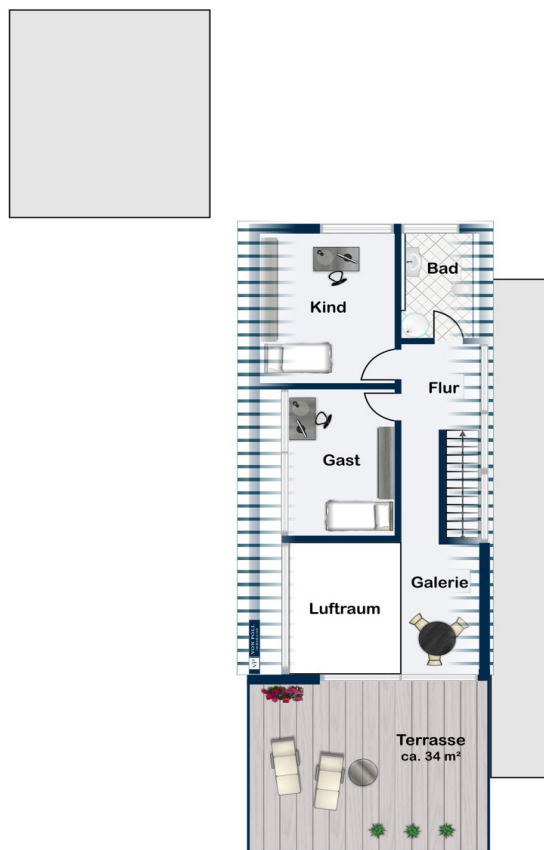


CODICE OGGETTO: 25188054 - 74078 Heilbronn Biberach

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25188054 - 74078 Heilbronn Biberach

## Una prima impressione

Wohnen, Entspannen und Arbeiten – Ihr Traumhaus für die ganze Familie! Willkommen in diesem stilvollen Architektenhaus, das im Jahr 2002 in massiver Bauweise errichtet wurde und durch eine nachhaltige Photovoltaikanlage überzeugt. Mit großzügigen 271 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet dieses Zuhause nicht nur Raum für die ganze Familie, sondern auch die perfekte Gelegenheit, Arbeit und Privatleben harmonisch zu verbinden. Ob als großzügiges Familiennest, komfortables Zuhause im Alter (autark auf einer Ebene) oder als vielseitige Immobilie mit zusätzlichem Arbeits- oder Einliegerbereich – hier bleiben keine Wünsche offen. Das Erdgeschoss – Ihr Rückzugsort mit besonderem Flair: Beim Betreten empfängt Sie ein lichtdurchfluteter, offener Eingangsbereich, der nahtlos in den ansprechenden Flur übergeht. Das Herzstück bildet die offene Küche mit praktischem Hauswirtschaftsraum, die fließend in den großzügigen Wohnbereich übergeht. Ein Highlight ist der charmante Kachelofen, der an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt, sowie die beeindruckende Galerie, die den Raum luftig und einladend macht. Große Glasfronten öffnen den Wohnraum zum traumhaften Terrassen-Garten – perfekt für Familienfeste, gemütliche Abende oder entspannte Stunden im Freien. Im privaten Bereich finden Sie das großzügige Schlafzimmer mit Ankleide, ein elegantes Elternbadezimmer und ein separates WC – alles mit angenehmer Überhöhe, die ein Gefühl von Offenheit vermittelt. Das Obergeschoss – Raum für Träume und Kreativität: Hier erwarten Sie zwei große, lichtdurchflutete Schlafzimmer, eines davon mit eigenem Duschbad und einer großzügigen Dachterrasse – ideal für entspannte Momente im Freien. Das zweite Zimmer wird momentan als Arbeitszimmer genutzt, bietet aber vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Auch hier sorgen die hohen Decken für ein angenehmes Raumgefühl. Das Untergeschoss – Wellness, Komfort und Büro / Mehrgenerationenwohnen: Voll unterkellert, präsentiert sich das Untergeschoss als wahres Paradies für Erholung und Vielseitigkeit. Neben klassischen Nutzräumen finden Sie einen stilvollen Wohn- und Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und separatem WC – perfekt für entspannte Auszeiten. Ein zusätzlicher Raum, derzeit als Arbeitszimmer genutzt, kann bei Bedarf auch als Einliegerwohnung mit eigenem Eingang genutzt werden, ideal für Gäste, Familienmitglieder oder eine kleine Büroeinheit für das eigene Gewerbe. Für Weinliebhaber gibt es einen großen Weinkeller mit Natursteinboden, der zum Verweilen einlädt. Highlights auf einen Blick: •Hochwertige Bauweise mit viel Liebe zum Detail •Helle, luftige Räume mit fließenden Übergängen und Sichtachsen •Flexible Nutzungsmöglichkeiten: Familienwohnung, Büro, Einliegerwohnung, Wellness •Großzügige Doppelgarage mit Sektionaltor •Nachhaltige Photovoltaikanlage für umweltbewusstes Wohnen Dieses Haus verbindet stilvolles Wohnen mit funktionaler Flexibilität und lädt Familien ein, ihre persönlichen Träume zu verwirklichen. Lassen Sie

sich von diesem einzigartigen Zuhause begeistern – hier wird Wohnen zum Erlebnis!

**CODICE OGGETTO: 25188054 - 74078 Heilbronn Biberach**

## Dettagli dei servizi

- Großzügiges Wohnen mit gehobener Ausstattung und vielen Nutzungsmöglichkeiten
- Doppelgarage
- PV 10 kw/h
- Holz-Kachelofen
- Parkett (Ahorn)
- FBH im Wohnbereich und im Badezimmer EG + OG
- Wellnessbereich mit Sauna
- Weinkeller mit Natursteinboden
- HWR
- 3 x Badezimmer
- Muschelkalk-Naturstein Boden (Küche, HWR, Flur, Bad, WC im EG)
- Galerie
- Wäscheabwurf
- Dachterrasse
- Terrasse mit zwei Markisen und Glasüberdachung (EG)

Neuerungen:

2015 Gasheizung

**CODICE OGGETTO: 25188054 - 74078 Heilbronn Biberach**

## Tutto sulla posizione

Heilbronn-Biberach ist ein charmanter Stadtteil im Norden Heilbronns und zeichnet sich durch eine ideale Kombination aus dörflichem Charakter und urbaner Nähe aus. Als familienfreundlicher Stadtteil bietet Biberach eine ruhige Wohnumgebung mit einem starken Zusammenhalt der Gemeinschaft und hoher Lebensqualität. Die direkte Anbindung an das Heilbronner Stadtzentrum sowie die Nähe zu umliegenden Natur- und Naherholungsgebieten machen Biberach zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und Erholungssuchende. Biberach verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur, die alle Bedürfnisse des täglichen Lebens abdeckt. Im Stadtteil gibt es Kindergärten, eine Grundschule und mehrere Spielplätze, die besonders für Familien attraktiv sind. Weiterführende Schulen sowie Bildungs- und Freizeitangebote befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen und sind mit dem öffentlichen Nahverkehr oder dem Auto schnell erreichbar. Für die Versorgung im Alltag stehen in Biberach Supermärkte, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte zur Verfügung. Ergänzend gibt es verschiedene Arztpraxen und Apotheken, was die medizinische Versorgung vor Ort sicherstellt. Durch die Nähe zu Heilbronn und die gute Anbindung an die Bundesstraße B27 sowie die Autobahn A6 sind auch die umliegenden Regionen und Städte schnell zu erreichen. Die Lidl Deutschland Zentrale in Bad Wimpfen erreichen Sie mit dem Auto in nur 5 Minuten. Heilbronn, mit seinen 132.000 Einwohnern, hat in den letzten Jahren eine bemerkenswerte Entwicklung durchlaufen und gehört heute zu den wirtschaftlich aufstrebenden Regionen in Baden-Württemberg. Mit dem Bau des Innovationsparks Künstliche Intelligenz Baden-Württemberg setzt die Stadt einen bedeutenden Schwerpunkt in zukunftsweisende Technologien und die Förderung von Forschung und Wirtschaft. Durch diesen Fokus auf Innovation entsteht eine dynamische, moderne Wirtschaftslandschaft, die viele neue Arbeitsplätze schafft und Heilbronn langfristig als wichtigen Standort für Wissenschaft und Technologie stärkt. Dank der naturnahen Lage und der vielseitigen Infrastruktur ist Heilbronn-Biberach ein attraktiver Wohnort für alle, die eine ruhige und zugleich gut angebundene Umgebung suchen. Die Nähe zu den idyllischen Weinbergen und zahlreichen Wanderwegen, die Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten und die hohe Lebensqualität machen Biberach zu einem beliebten Stadtteil für junge Familien, Paare und Senioren gleichermaßen.

**CODICE OGGETTO: 25188054 - 74078 Heilbronn Biberach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 57.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**CODICE OGGETTO: 25188054 - 74078 Heilbronn Biberach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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