

Heilbronn Biberach

Living, relaxing and working >> Your dream home for the whole family!

Property ID: 25188067



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 271 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 555 m²

Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

At a glance

Property ID	25188067
Living Space	ca. 271 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	2002
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	995.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 110 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	57.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.05.2032	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

The property



Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

The property



Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

The property



Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

The property



Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

The property



Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

The property



Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

The property



Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

The property



Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

The property



Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

The property



Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

The property



Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com



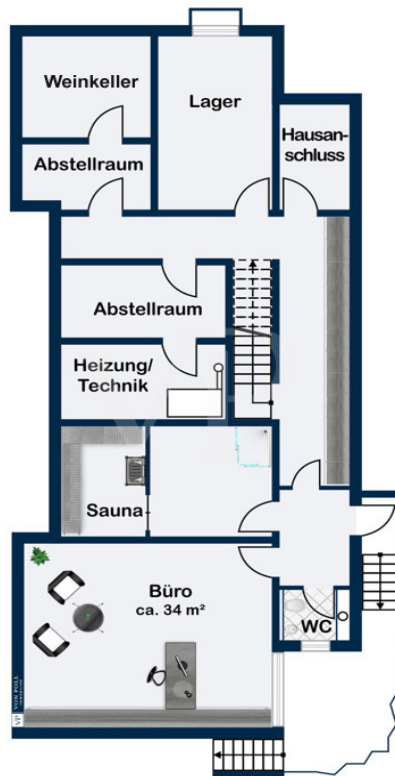

**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

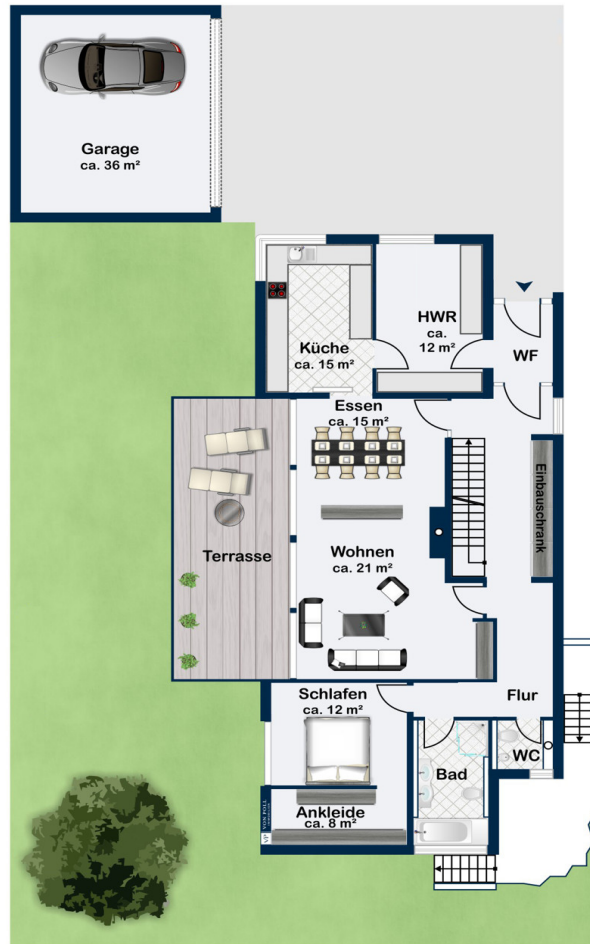
T.: 07131 - 12 32 46 0

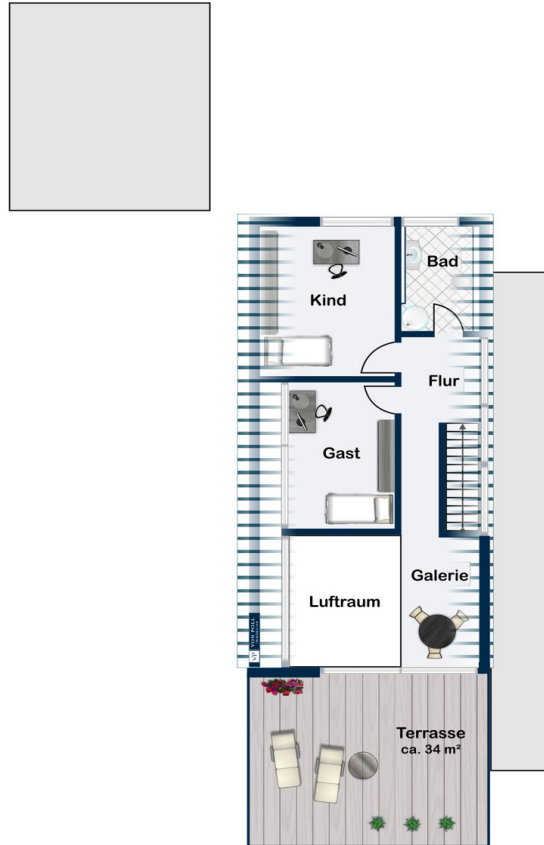
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

A first impression

Welcome to this stylish architect-designed house, built in 2002 using solid construction methods and featuring a sustainable photovoltaic system, underscoring its contemporary living concept. With a generous 271 m² of living space, this home offers ample room for the whole family while providing the ideal foundation for harmoniously combining living and working. Whether as a spacious family home, a comfortable retirement residence with single-level living, or a versatile property with a separate office or granny flat – this house adapts flexibly to your lifestyle. The ground floor welcomes you with a light-filled, open entrance area that flows elegantly into the hallway and opens onto the expansive living area. The open-plan kitchen with an adjoining utility room blends seamlessly into the heart of the house. A charming tiled stove adds to the cozy atmosphere, creating a warm ambiance on cooler days. An impressive gallery lends the space a sense of spaciousness and openness, while large glass fronts connect the living area with the lovingly landscaped terrace garden – an ideal place for relaxing hours, convivial evenings, or unforgettable family celebrations. The private ground floor features a generous bedroom with a dressing room, a stylish master bathroom, and a separate WC. The consistently pleasant ceiling height enhances the airy feel. The generous layout continues on the upper floor. Two bright, spacious rooms offer ample space for individual expression and personal growth. One of the rooms has its own shower room and a large roof terrace – perfect for relaxing moments outdoors. The second room is currently used as a study but offers a variety of possibilities for conversion. Here, too, the high ceilings create a pleasant sense of space. The fully finished basement impresses with its well-thought-out layout and high level of comfort. In addition to standard utility rooms, it offers a tastefully furnished work and wellness area with a sauna, shower, and separate WC – an ideal retreat for relaxing hours. This area can also be designed as a self-contained apartment with its own entrance – ideal for guests, family members, or a small business. For wine enthusiasts, a spacious wine cellar with a natural stone floor completes the offering. The entire house impresses with its high-quality construction and meticulous attention to detail, light-filled rooms with seamless transitions and attractive sightlines, as well as its diverse range of uses – whether as a family home, workplace, retreat, or a combination thereof. A generous double garage with a sectional door and the environmentally friendly photovoltaic system underscore the thoughtful design of this exceptional property. This architect-designed house combines stylish living with well-conceived functionality and offers an inspiring home for all stages of life. Let yourself be captivated by this extraordinary living concept – here, living becomes an experience.

Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

Details of amenities

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

Neuerungen:

2015 Gasheizung

Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

All about the location

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.

Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

Other information

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.

Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com