

Heilbronn Biberach - Heilbronn

Architektenhaus mit viel Raum zum Verlieben

Property ID: 26188046



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 994.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 270 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 550 m²

Property ID: 26188046 - 74078 Heilbronn Biberach - Heilbronn

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

Property ID: 26188046 - 74078 Heilbronn Biberach - Heilbronn

At a glance

Property ID	26188046	Purchase Price	994.000 EUR
Living Space	ca. 270 m²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Modernisation / Refurbishment	2015
Bedrooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	2002	Usable Space	ca. 105 m²
Type of parking	2 x Garage	Equipment	Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

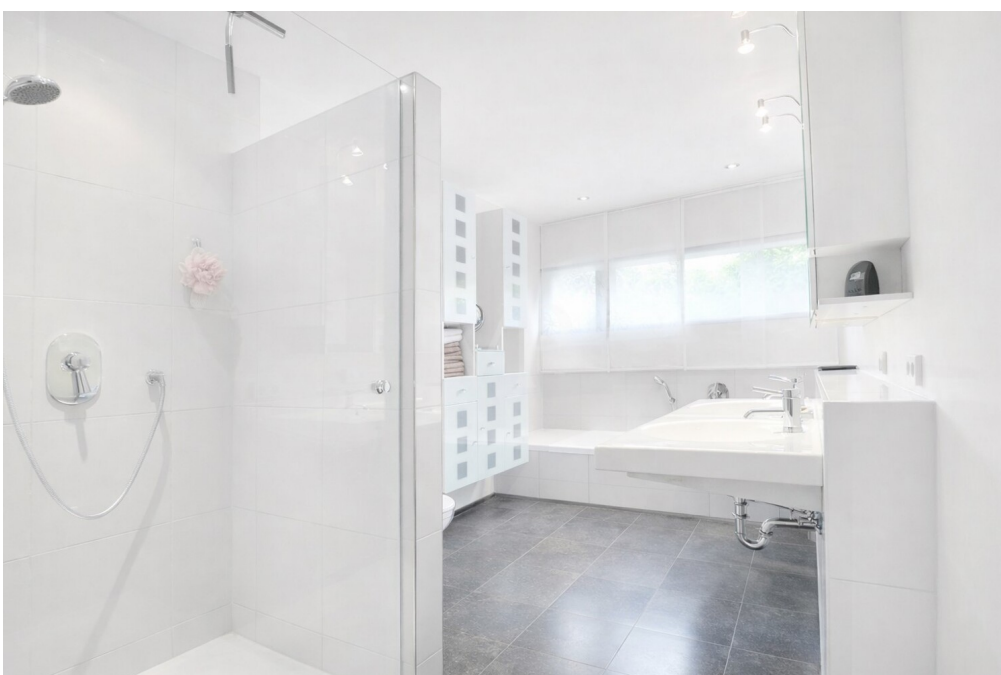
Property ID: 26188046 - 74078 Heilbronn Biberach - Heilbronn

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	57.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	23.05.2032	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 26188046 - 74078 Heilbronn Biberach - Heilbronn

The property



Property ID: 26188046 - 74078 Heilbronn Biberach - Heilbronn

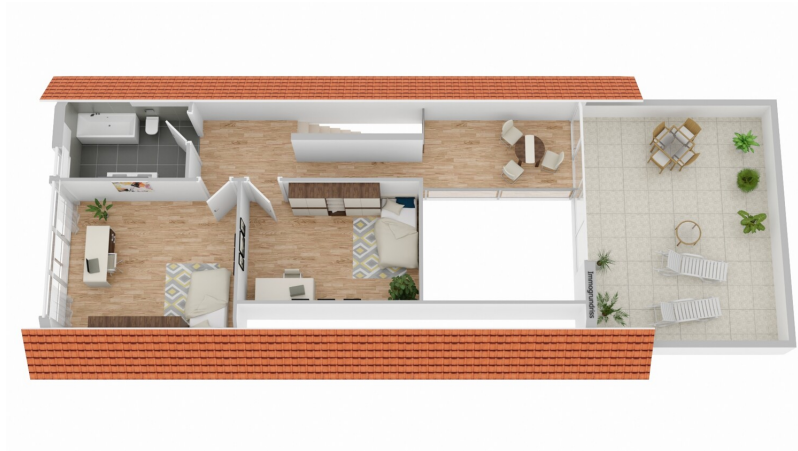
The property



Property ID: 26188046 - 74078 Heilbronn Biberach - Heilbronn

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: 26188046 - 74078 Heilbronn Biberach - Heilbronn

A first impression

Architektenhaus mit viel Raum zum Verlieben

Das massiv erbaute Einfamilienhaus mit Einliegerbereich überzeugt durch seine durchdachte Architektur und bietet Raum für verschiedene Lebensphasen. So ist beispielsweise komfortables Wohnen auf einer Ebene im Erdgeschoss möglich. Familien finden hier großzügige Flächen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Erdgeschoss

Der helle, offene Eingangsbereich führt in den Flur, von dem aus alle Bereiche des Hauses erreichbar sind. Im vorderen Teil befinden sich Küche und Hauswirtschaftsraum, die fließend in den offenen Wohn- und Essbereich übergehen. Ein Kachelofen sowie die offene Galerie verleihen dem Wohnraum eine besondere Atmosphäre und Großzügigkeit. Große Fensterflächen verbinden den Wohnbereich harmonisch mit Terrasse und Garten. Im privaten Bereich des Erdgeschosses liegen Schlafzimmer, Ankleide, Elternbad und ein separates WC. Die überdurchschnittliche Raumhöhe sorgt hier für ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Obergeschoss

Zwei großzügige Zimmer mit eigenem Duschbad und Zugang zur weitläufigen Dachterrasse bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Auch hier sorgen hohe Decken für ein luftiges Raumgefühl.

Untergeschoss

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben klassischen Nutzräumen einen attraktiven Wohn- und Wellnessbereich. Ein Raum mit viel Tageslicht wird derzeit als Büro genutzt. Ergänzt wird dieser Bereich durch Sauna, Dusche, separates WC und einen Ruhebereich – auch über einen eigenen Eingang nutzbar, ideal als Einliegerbereich. Ein großzügiger Weinkeller mit Natursteinboden rundet das Angebot ab.

Die hochwertige Bauweise, helle Räume mit schönen Sichtachsen sowie fließende Übergänge zwischen den Bereichen prägen den besonderen Charakter dieses Hauses. Abgerundet wird das Angebot durch die PV-Anlage und eine großzügige Doppelgarage mit Sektionaltor.

Property ID: 26188046 - 74078 Heilbronn Biberach - Heilbronn

Details of amenities

- 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

Property ID: 26188046 - 74078 Heilbronn Biberach - Heilbronn

All about the location

Das hochwertige Einfamilienhaus liegt im schönen Heilbronn-Biberach. Biberach selbst, hat ca. 5.000 Einwohnern. Der Stadtteil verfügt über eine Grundschule mit Ganztagesbetreuung, mehrere Kindergärten, ein großzügiges Sportzentrum und ein Hallenbad. Zahlreiche weiterführende Schulen und eine Hochschule bietet ihnen die Kernstadt Heilbronn, die durch die Stadtbusanbindung gut zu erreichen ist. Für die tägliche Grundversorgung finden sich mehrere Bäcker und Metzger, ein Lebensmittelmarkt, Allgemein- und Zahnärzte, Banken und eine Apotheke vor Ort. Die neue Lidl-Zentrale liegt direkt im Nachbarort.

Property ID: 26188046 - 74078 Heilbronn Biberach - Heilbronn

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