

Heilbronn Biberach

Vivir, relajarse y trabajar >> ¡La casa de tus sueños para toda la familia!

Número de propiedad: 25188067



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 995.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 271 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 555 m²

Número de propiedad: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

De un vistazo

Número de propiedad	25188067
Superficie habitable	ca. 271 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	2002
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	995.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2015
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 110 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	57.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	23.05.2032	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2015

Número de propiedad: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La propiedad



Número de propiedad: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La propiedad



Número de propiedad: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La propiedad



Número de propiedad: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La propiedad



Número de propiedad: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La propiedad



Número de propiedad: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La propiedad



Número de propiedad: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La propiedad



Número de propiedad: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La propiedad



Número de propiedad: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La propiedad



Número de propiedad: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La propiedad



Número de propiedad: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La propiedad



Número de propiedad: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La propiedad

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



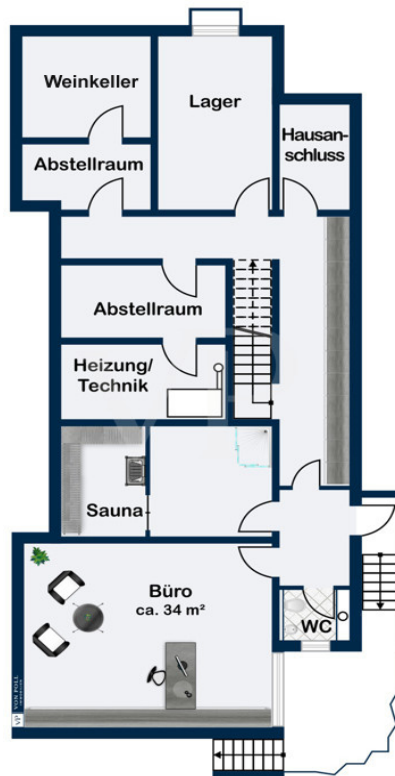

**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

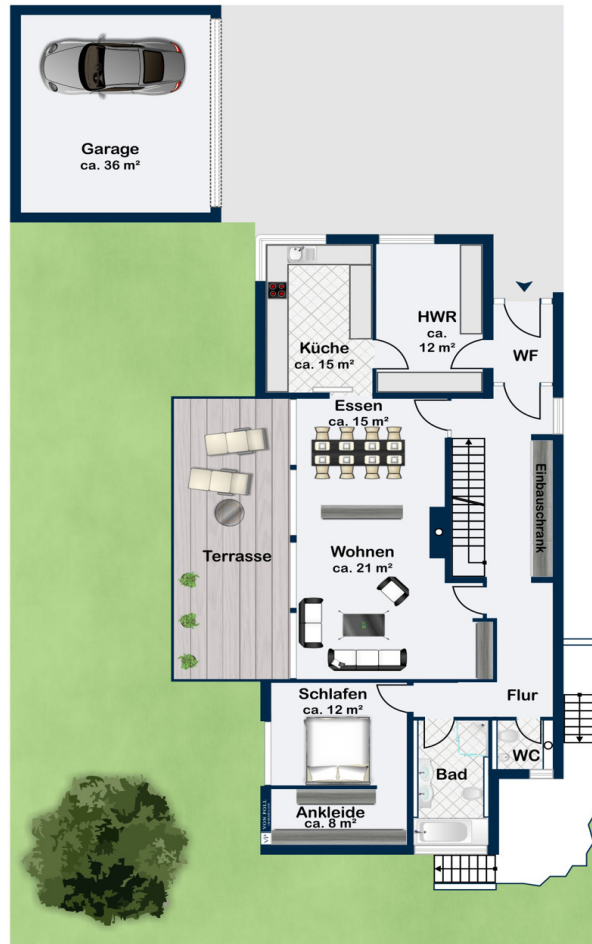
T.: 07131 - 12 32 46 0

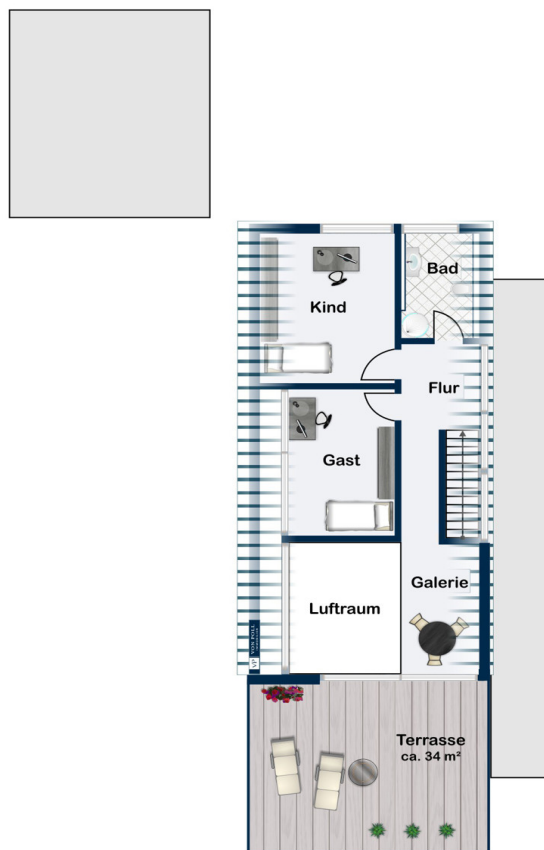
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Número de propiedad: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

Una primera impresión

Bienvenido a esta elegante casa de diseño arquitectónico, construida en 2002 con sólidos métodos de construcción y equipada con un sistema fotovoltaico sostenible, que realza su concepto de vivienda contemporánea. Con una generosa superficie habitable de 271 m², esta casa ofrece amplio espacio para toda la familia, a la vez que proporciona la base ideal para combinar armoniosamente vida y trabajo. Ya sea como una espaciosa vivienda familiar, una cómoda residencia de retiro con vivienda de una sola planta o una propiedad versátil con una oficina independiente o un apartamento para invitados, esta casa se adapta con flexibilidad a su estilo de vida. La planta baja le da la bienvenida con una entrada abierta y luminosa que se integra elegantemente con el pasillo y da paso a la amplia sala de estar. La cocina abierta con lavadero contiguo se integra a la perfección en el corazón de la casa. Una encantadora estufa de azulejos contribuye a la atmósfera acogedora, creando un ambiente cálido en los días más fríos. Una impresionante galería confiere al espacio una sensación de amplitud y apertura, mientras que las grandes cristaleras conectan la sala de estar con la terraza ajardinada, cuidadosamente diseñada, un lugar ideal para relajarse, disfrutar de veladas agradables o celebrar inolvidables celebraciones familiares. La planta baja, de uso privado, cuenta con un amplio dormitorio con vestidor, un elegante baño principal y un aseo independiente. La agradable altura del techo, siempre constante, realza la sensación de amplitud. La generosa distribución continúa en la planta superior. Dos habitaciones amplias y luminosas ofrecen amplio espacio para la expresión individual y el crecimiento personal. Una de ellas cuenta con su propio baño con ducha y una gran terraza en la azotea, perfecta para momentos de relax al aire libre. La segunda habitación se utiliza actualmente como estudio, pero ofrece diversas posibilidades de conversión. Aquí también, los altos techos crean una agradable sensación de amplitud. El sótano, completamente terminado, impresiona por su cuidada distribución y su alto nivel de confort. Además de los cuartos de servicio estándar, ofrece una elegante zona de trabajo y bienestar con sauna, ducha y aseo independiente, un refugio ideal para relajarse. Esta zona también puede diseñarse como un apartamento independiente con entrada propia, ideal para invitados, familiares o un pequeño negocio. Para los amantes del vino, una espaciosa bodega con suelo de piedra natural completa la oferta. La casa impresiona por su construcción de alta calidad y su meticulosa atención al detalle, sus luminosas estancias con transiciones fluidas y atractivas vistas, así como por su diversa gama de usos: vivienda familiar, lugar de trabajo, retiro o una combinación de ambos. Un amplio garaje doble con puerta seccional y el sistema fotovoltaico ecológico realzan el cuidado diseño de esta excepcional propiedad. Esta casa, diseñada por un arquitecto, combina un estilo de vida elegante con una funcionalidad bien pensada y ofrece un hogar

inspirador para todas las etapas de la vida. Déjese cautivar por este extraordinario concepto de vivienda: aquí, vivir se convierte en una experiencia.

Número de propiedad: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com