

Heilbronn Biberach

Vivre, se détendre et travailler >> La maison de vos rêves pour toute la famille !

CODE DU BIEN: 25188067



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 271 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 555 m²

CODE DU BIEN: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188067
Surface habitable	ca. 271 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2002
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	995.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 110 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	23.05.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	57.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La propriété



CODE DU BIEN: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La propriété



CODE DU BIEN: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La propriété



CODE DU BIEN: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La propriété



CODE DU BIEN: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La propriété



CODE DU BIEN: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La propriété



CODE DU BIEN: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La propriété



CODE DU BIEN: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La propriété



CODE DU BIEN: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La propriété



CODE DU BIEN: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La propriété



CODE DU BIEN: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La propriété



CODE DU BIEN: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL
IMMOBILIEN®

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.comVON POLL
IMMOBILIEN

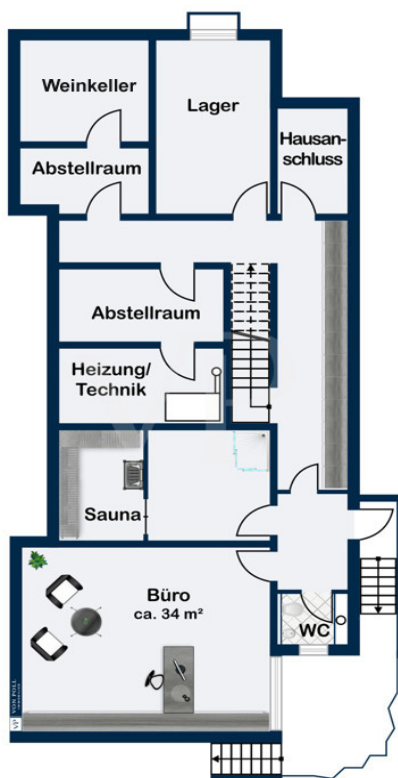
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

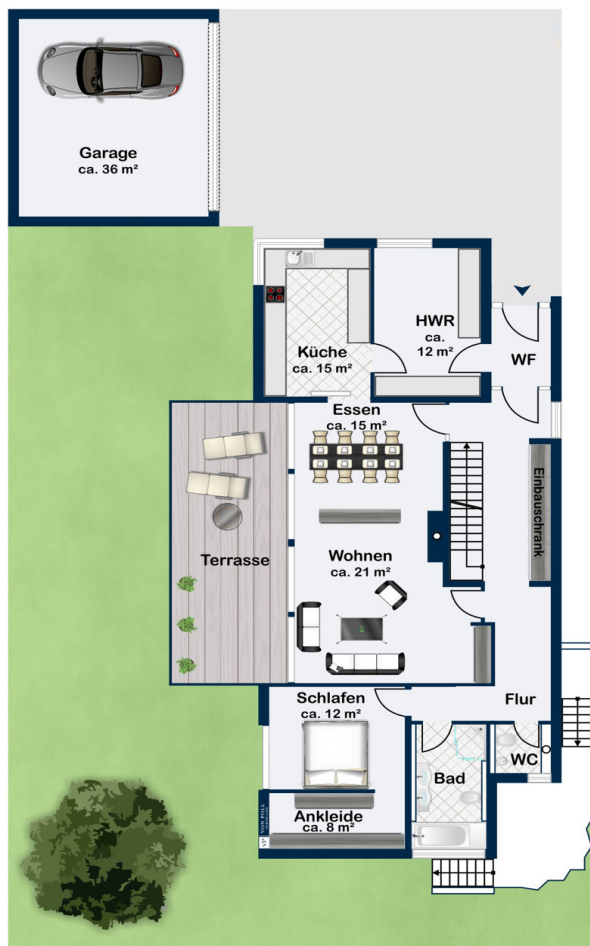
T.: 07131 - 12 32 46 0

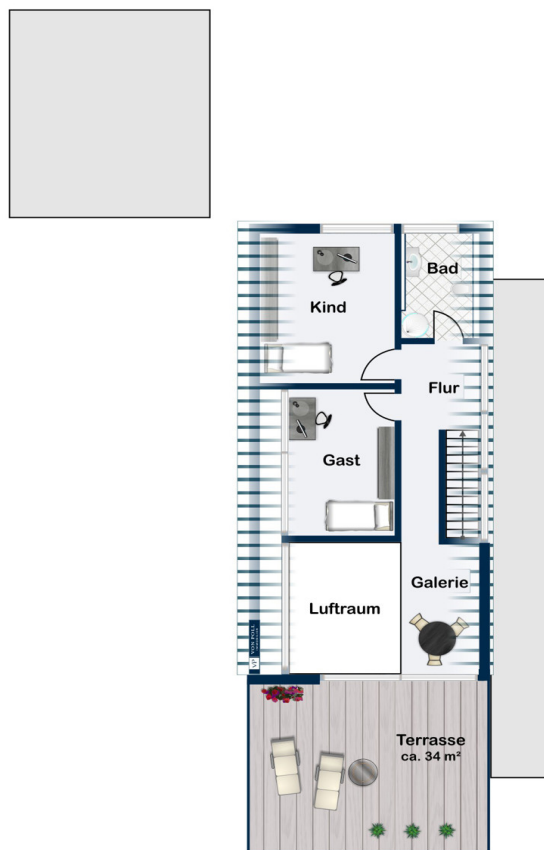
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

CODE DU BIEN: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

Une première impression

Bienvenue dans cette élégante maison d'architecte, construite en 2002 selon des méthodes de construction robustes et dotée d'un système photovoltaïque durable, soulignant son concept de vie contemporain. Avec ses 271 m² habitables, cette maison offre un espace généreux pour toute la famille et constitue le point de départ idéal pour une harmonieuse combinaison de vie personnelle et professionnelle. Que ce soit comme spacieuse maison familiale, résidence de plain-pied confortable pour la retraite ou propriété polyvalente avec bureau indépendant ou studio pour les personnes âgées, cette maison s'adapte avec souplesse à votre style de vie. Le rez-de-chaussée vous accueille avec une entrée lumineuse et ouverte qui se prolonge élégamment dans le couloir et s'ouvre sur le vaste séjour. La cuisine ouverte, avec sa buanderie attenante, s'intègre harmonieusement au cœur de la maison. Un charmant poêle en faïence contribue à l'atmosphère chaleureuse, créant une ambiance conviviale lors des journées plus fraîches. Une impressionnante galerie confère à l'espace une impression d'espace et d'ouverture, tandis que de larges baies vitrées relient le séjour à la terrasse-jardin paysagée avec soin – un lieu idéal pour des moments de détente, des soirées conviviales ou des fêtes de famille inoubliables. Le rez-de-chaussée privé comprend une chambre spacieuse avec dressing, une élégante salle de bains attenante et des toilettes séparées. La belle hauteur sous plafond contribue à l'impression d'espace. L'agencement généreux se poursuit à l'étage. Deux chambres lumineuses et spacieuses offrent un cadre idéal pour s'épanouir et se sentir libre d'expression. L'une d'elles dispose d'une salle d'eau privative et d'une grande terrasse sur le toit, parfaite pour se détendre en plein air. La seconde, actuellement aménagée en bureau, offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Ici aussi, la hauteur sous plafond crée une agréable sensation d'espace. Le sous-sol entièrement aménagé impressionne par son agencement bien pensé et son grand confort. Outre les pièces utilitaires classiques, il comprend un espace de travail et de bien-être meublé avec goût, avec sauna, douche et toilettes séparées – un havre de paix idéal pour se ressourcer. Cet espace peut également être aménagé en appartement indépendant avec entrée privée – idéal pour accueillir des invités, des membres de la famille ou pour une petite activité professionnelle. Pour les amateurs de vin, une cave spacieuse avec sol en pierre naturelle complète ce bien d'exception. Cette maison impressionne par la qualité de sa construction et le souci du détail, ses pièces baignées de lumière aux transitions fluides et aux perspectives attrayantes, ainsi que par sa polyvalence : elle peut servir de maison familiale, de bureau, de refuge ou d'une combinaison de ces espaces. Un garage double spacieux avec porte sectionnelle et un système photovoltaïque respectueux de l'environnement soulignent la conception réfléchie de cette propriété d'exception. Conçue

par un architecte, cette maison allie style et fonctionnalité et offre un cadre de vie inspirant pour toutes les étapes de la vie. Laissez-vous séduire par ce concept d'habitat hors du commun : ici, vivre devient une expérience.

CODE DU BIEN: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com