

Heilbronn Biberach

Vivere, rilassarsi e lavorare >> La casa dei tuoi sogni per tutta la famiglia!

Codice oggetto: 25188067



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 271 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 555 m²

Codice oggetto: 25188067 - 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: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188067
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: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	57.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	23.05.2032	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

Codice oggetto: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La proprietà



Codice oggetto: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La proprietà



Codice oggetto: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La proprietà



Codice oggetto: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La proprietà



Codice oggetto: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La proprietà



Codice oggetto: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La proprietà



Codice oggetto: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La proprietà



Codice oggetto: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La proprietà



Codice oggetto: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La proprietà



Codice oggetto: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La proprietà



Codice oggetto: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La proprietà



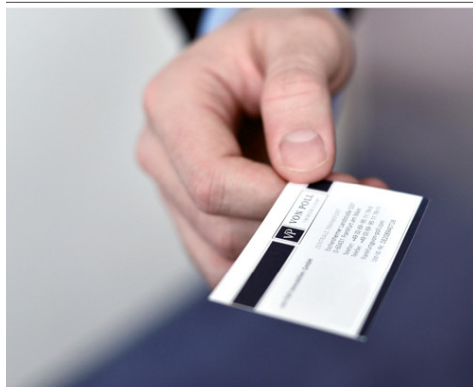
Codice oggetto: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

La proprietà

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.com



VON POLL
IMMOBILIEN



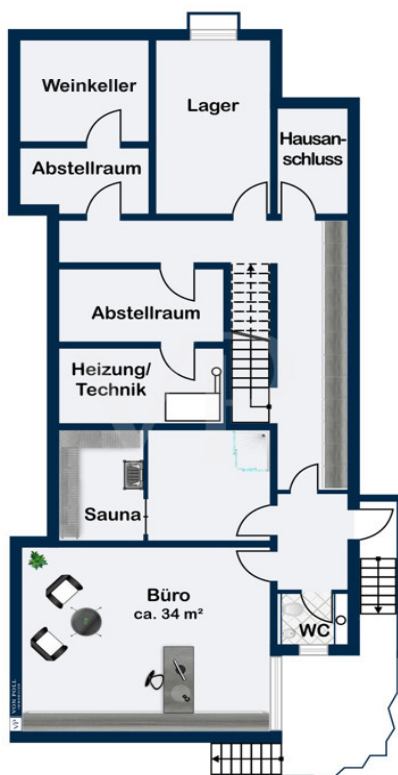
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

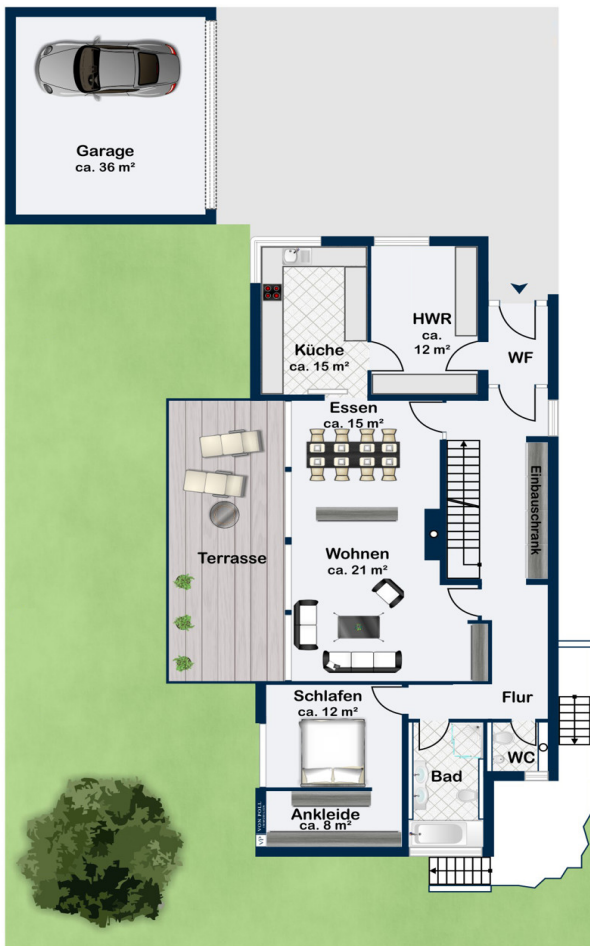
T.: 07131 - 12 32 46 0

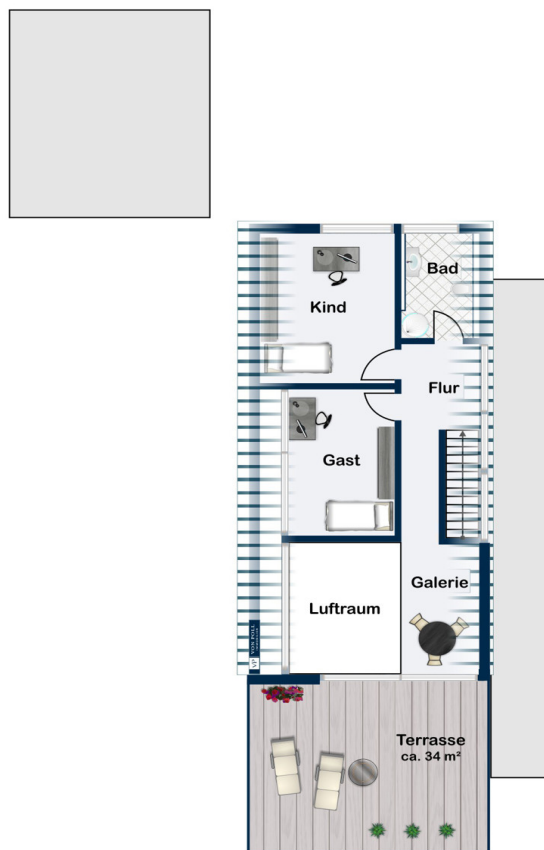
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Codice oggetto: 25188067 - 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: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

Una prima impressione

Benvenuti in questa elegante casa progettata da un architetto, costruita nel 2002 con solidi metodi di costruzione e dotata di un impianto fotovoltaico sostenibile, che ne sottolinea il concetto di abitare contemporaneo. Con una generosa superficie abitabile di 271 m², questa casa offre ampio spazio per tutta la famiglia, offrendo al contempo la base ideale per combinare armoniosamente vita e lavoro. Che si tratti di una spaziosa casa di famiglia, di una confortevole residenza per anziani con zona giorno su un unico livello o di una proprietà versatile con ufficio o appartamento separato, questa casa si adatta in modo flessibile al vostro stile di vita. Il piano terra vi accoglie con un ingresso luminoso e aperto che si fonde elegantemente con il corridoio e si apre sull'ampia zona giorno. La cucina a pianta aperta con annesso ripostiglio si integra perfettamente nel cuore della casa. Un'affascinante stufa in maiolica contribuisce a creare un'atmosfera accogliente, creando un'atmosfera calda nelle giornate più fresche. Un'imponente galleria conferisce allo spazio un senso di ampiezza e apertura, mentre ampie vetrate collegano la zona giorno con il giardino terrazzato curato nei minimi dettagli, un luogo ideale per momenti di relax, serate conviviali o indimenticabili feste in famiglia. Il piano terra, privato, ospita un'ampia camera da letto con cabina armadio, un elegante bagno padronale e un WC separato. L'altezza del soffitto, sempre gradevole, contribuisce a creare un'atmosfera ariosa. L'ampia distribuzione degli spazi prosegue al piano superiore. Due camere luminose e spaziose offrono ampio spazio per l'espressione individuale e la crescita personale. Una delle camere dispone di un proprio bagno con doccia e di un'ampia terrazza sul tetto, perfetta per momenti di relax all'aperto. La seconda stanza è attualmente utilizzata come studio, ma offre diverse possibilità di conversione. Anche in questo caso, i soffitti alti creano una piacevole sensazione di spazio. Il seminterrato, completamente rifinito, colpisce per la sua distribuzione ben studiata e l'elevato livello di comfort. Oltre ai locali di servizio standard, offre un'area lavoro e benessere arredata con gusto, con sauna, doccia e WC separato, un rifugio ideale per momenti di relax. Questa zona può essere progettata anche come appartamento indipendente con ingresso indipendente, ideale per ospiti, familiari o una piccola attività. Per gli amanti del vino, un'ampia cantina con pavimento in pietra naturale completa l'offerta. L'intera casa colpisce per la sua costruzione di alta qualità e la meticolosa attenzione ai dettagli, gli ambienti luminosi con transizioni fluide e viste accattivanti, nonché la sua vasta gamma di utilizzi: come casa di famiglia, luogo di lavoro, rifugio o una combinazione di questi. Un ampio garage doppio con portone sezionale e l'impianto fotovoltaico ecologico sottolineano il design ponderato di questa proprietà eccezionale. Questa casa progettata da un architetto combina uno stile di vita elegante con una funzionalità ben studiata e offre una casa stimolante per tutte le fasi della vita. Lasciatevi conquistare da questo

straordinario concetto abitativo: qui, vivere diventa un'esperienza.

Codice oggetto: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25188067 - 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: 25188067 - 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: 25188067 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com