Heilbronn Biberach

# Wohnen, Entspannen und Arbeiten >> Ihr Traumhaus für die ganze Familie!

***Codice oggetto: 25188067***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 995.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 271 m$^2$ • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 555 m$^2$

**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 |
| Riscaldamento | Gas |
| Certificazione energetica valido fino a | 23.05.2032 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 57.00 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | B |
| 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**

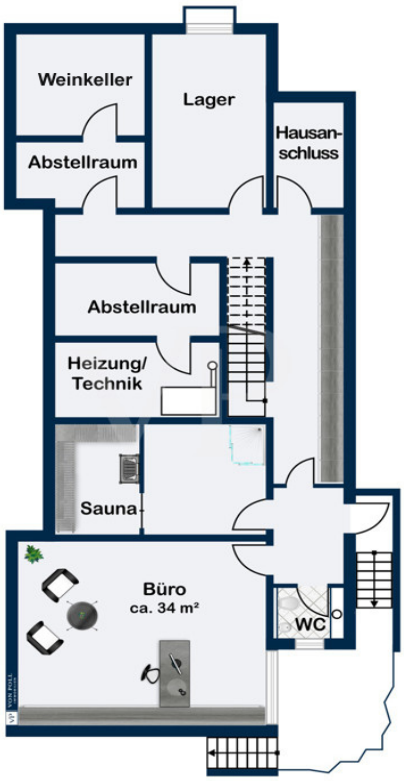
# La proprietà

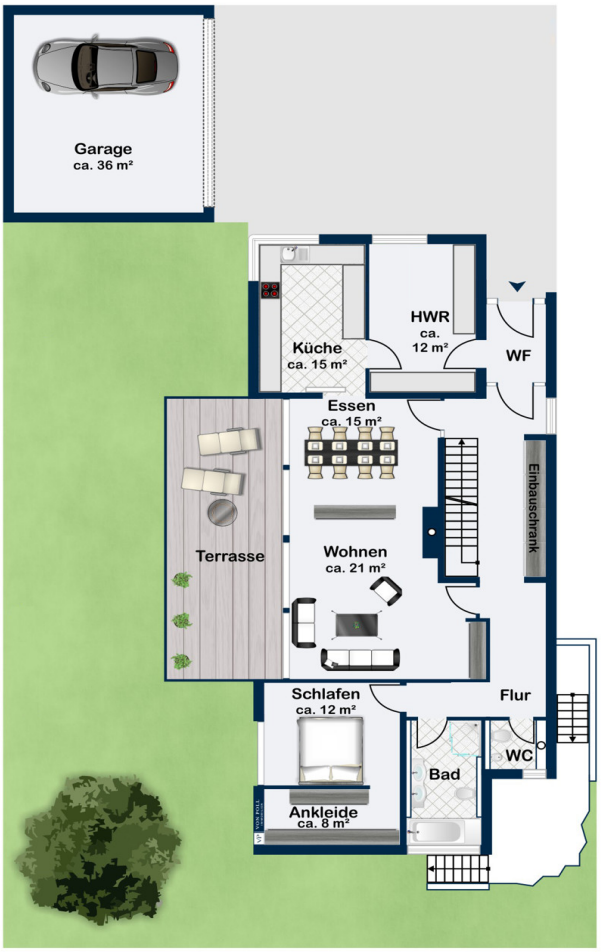
**Codice oggetto: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach**

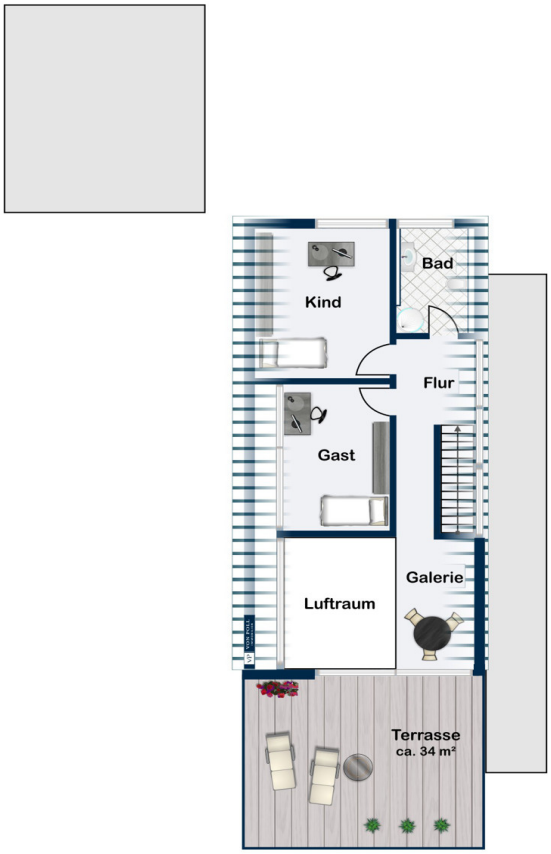
# La proprietà

**Codice oggetto: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach**

# Planimetrie




Garage
ca. 36 m²
Küche
ca. 15 m²
HWR
ca.
12 m²
WF
Essen
ca. 15 m²
Einbauschrank
Terrasse
Wohnen
ca. 21 m²
Schlafen
ca. 12 m²
Flur
WC
Bad
Ankleide
ca. 8 m²




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

Willkommen in diesem stilvollen Architektenhaus, das im Jahr 2002 in massiver Bauweise errichtet wurde und mit einer nachhaltigen Photovoltaikanlage ein zeitgemäßes Wohnkonzept unterstreicht. Mit großzügigen 271 m² Wohnfläche bietet dieses Zuhause reichlich Platz für die ganze Familie und schafft gleichzeitig die ideale Basis, um Wohnen und Arbeiten harmonisch miteinander zu verbinden. Ob als weitläufiges Familienheim, komfortabler Altersruhesitz mit ebenerdigem Wohnkomfort oder vielseitige Immobilie mit separatem Arbeits- oder Einliegerbereich – dieses Haus passt sich Ihren Lebensentwürfen flexibel an.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem lichtdurchfluteten, offenen Eingangsbereich, der elegant in den Flur übergeht und den Blick in den weitläufigen Wohnbereich freigibt. Die offene Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum fügt sich harmonisch in das Zentrum des Hauses ein. Besonders behaglich wird es durch den charmanten Kachelofen, der an kühlen Tagen eine warme Atmosphäre schafft. Eine eindrucksvolle Galerie verleiht dem Raum Großzügigkeit und Offenheit, während große Glasfronten den Wohnbereich mit dem liebevoll gestalteten Terrassengarten verbinden – ein idealer Ort für entspannte Stunden, gesellige Abende oder unvergessliche Familienfeste. Im privaten Bereich des Erdgeschosses erwarten Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit Ankleide, ein stilvolles Elternbadezimmer sowie ein separates WC. Die durchgehend angenehme Raumhöhe unterstreicht das luftige Wohngefühl.

Im Obergeschoss setzen sich die großzügigen Raumstrukturen fort. Zwei helle, geräumige Zimmer bieten viel Platz für Individualität und Entfaltung. Eines der Zimmer verfügt über ein eigenes Duschbad und eine große Dachterrasse – perfekt für erholsame Momente im Freien. Das zweite Zimmer wird derzeit als Arbeitsbereich genutzt, lässt sich jedoch vielfältig umgestalten. Auch hier schaffen die hohen Decken ein wohltuendes Raumgefühl.

Das vollständig unterkellerte Untergeschoss beeindruckt durch seine durchdachte Aufteilung und seinen hohen Komfort. Neben klassischen Funktionsräumen bietet es einen geschmackvoll eingerichteten Arbeits- und Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und separatem WC – eine ideale Rückzugsoase für entspannte Stunden. Dieser Bereich lässt sich ebenso als Einliegerwohnung mit eigenem Zugang gestalten – ideal für Gäste, Familienangehörige oder eine kleine gewerbliche Einheit. Für Weinliebhaber rundet ein großzügiger Weinkeller mit Natursteinboden das Angebot ab.
Das gesamte Haus überzeugt durch eine hochwertige Bauweise mit viel Liebe zum

Detail, lichtdurchflutete Räume mit fließenden Übergängen und attraktiven Sichtachsen sowie durch seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ob als Familienwohnhaus, Arbeitsplatz, Rückzugsort oder Kombination daraus. Eine großzügige Doppelgarage mit Sektionaltor und die umweltfreundliche Photovoltaikanlage unterstreichen den durchdachten Charakter dieses besonderen Anwesens.

Dieses Architektenhaus verbindet stilvolles Wohnen mit durchdachter Funktionalität und bietet ein inspirierendes Zuhause für alle Lebensphasen. Lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Wohnkonzept begeistern – hier wird Wohnen zum Erlebnis.

**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