Heilbronn Biberach

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

Property ID: 25188054

PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 271 m^2 • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 555 m^2

Property ID: 25188054 - 74078 Heilbronn Biberach

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

Property ID: 25188054 - 74078 Heilbronn Biberach

At a glance

Property ID	25188054
Living Space	ca. 271 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	2002
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	995.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 110 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25188054 - 74078 Heilbronn Biberach

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	23.05.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	57.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 25188054 - 74078 Heilbronn Biberach

The property

Property ID: 25188054 - 74078 Heilbronn Biberach

The property

Property ID: 25188054 - 74078 Heilbronn Biberach

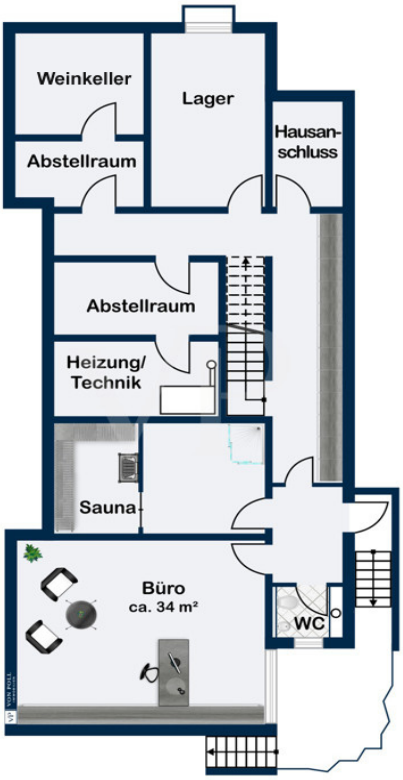
The property

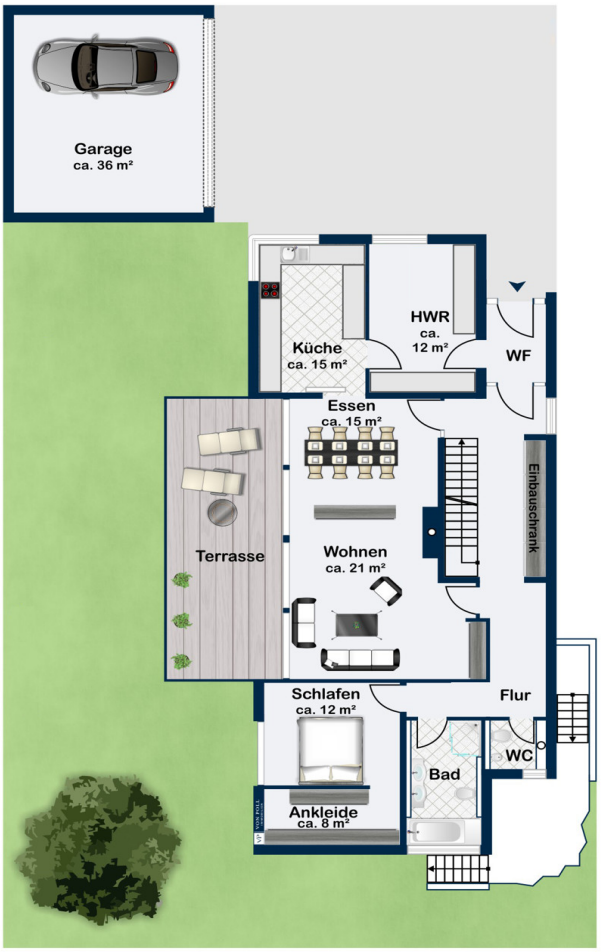
Property ID: 25188054 - 74078 Heilbronn Biberach

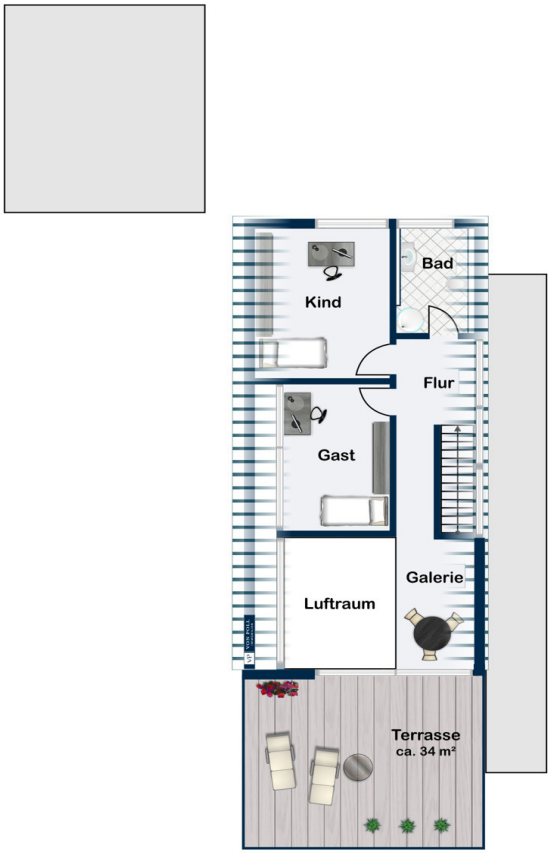
The property

Property ID: 25188054 - 74078 Heilbronn Biberach

Floor plans




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



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: 25188054 - 74078 Heilbronn Biberach

A first impression

Wohnen, Entspannen und Arbeiten – Ihr Traumhaus für die ganze Familie! Willkommen in diesem stilvollen Architektenhaus, das im Jahr 2002 in massiver Bauweise errichtet wurde und durch eine nachhaltige Photovoltaikanlage überzeugt. Mit großzügigen 271 m² Wohnfläche bietet dieses Zuhause nicht nur Raum für die ganze Familie, sondern auch die perfekte Gelegenheit, Arbeit und Privatleben harmonisch zu verbinden. Ob als großzügiges Familiennest, komfortables Zuhause im Alter (autark auf einer Ebene) oder als vielseitige Immobilie mit zusätzlichem Arbeits- oder Einliegerbereich – hier bleiben keine Wünsche offen. Das Erdgeschoss – Ihr Rückzugsort mit besonderem Flair: Beim Betreten empfängt Sie ein lichtdurchfluteter, offener Eingangsbereich, der nahtlos in den ansprechenden Flur übergeht. Das Herzstück bildet die offene Küche mit praktischem Hauswirtschaftsraum, die fließend in den großzügigen Wohnbereich übergeht. Ein Highlight ist der charmante Kachelofen, der an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt, sowie die beeindruckende Galerie, die den Raum luftig und einladend macht. Große Glasfronten öffnen den Wohnraum zum traumhaften Terrassen-Garten – perfekt für Familienfeste, gemütliche Abende oder entspannte Stunden im Freien. Im privaten Bereich finden Sie das großzügige Schlafzimmer mit Ankleide, ein elegantes Elternbadezimmer und ein separates WC – alles mit angenehmer Überhöhe, die ein Gefühl von Offenheit vermittelt. Das Obergeschoss – Raum für Träume und Kreativität: Hier erwarten Sie zwei große, lichtdurchflutete Schlafzimmer, eines davon mit eigenem Duschbad und einer großzügigen Dachterrasse – ideal für entspannte Momente im Freien. Das zweite Zimmer wird momentan als Arbeitszimmer genutzt, bietet aber vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Auch hier sorgen die hohen Decken für ein angenehmes Raumgefühl. Das Untergeschoss – Wellness, Komfort und Büro / Mehrgenerationenwohnen: Voll unterkellert, präsentiert sich das Untergeschoss als wahres Paradies für Erholung und Vielseitigkeit. Neben klassischen Nutzräumen finden Sie einen stilvollen Wohn- und Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und separatem WC – perfekt für entspannte Auszeiten. Ein zusätzlicher Raum, derzeit als Arbeitszimmer genutzt, kann bei Bedarf auch als Einliegerwohnung mit eigenem Eingang genutzt werden, ideal für Gäste, Familienmitglieder oder eine kleine Büroeinheit für das eigene Gewerbe. Für Weinliebhaber gibt es einen großen Weinkeller mit Natursteinboden, der zum Verweilen einlädt. Highlights auf einen Blick: •Hochwertige Bauweise mit viel Liebe zum Detail •Helle, luftige Räume mit fließenden Übergängen und Sichtachsen •Flexible Nutzungsmöglichkeiten: Familienwohnung, Büro, Einliegerwohnung, Wellness •Großzügige Doppelgarage mit Sektionaltor •Nachhaltige Photovoltaikanlage für umweltbewusstes Wohnen Dieses Haus verbindet stilvolles Wohnen mit funktionaler Flexibilität und lädt Familien ein, ihre persönlichen Träume zu verwirklichen. Lassen Sie

sich von diesem einzigartigen Zuhause begeistern – hier wird Wohnen zum Erlebnis!

Property ID: 25188054 - 74078 Heilbronn Biberach

Details of amenities

- Großzügiges Wohnen mit gehobener Austattung und vielen Nutzungsmöglichkeiten
- 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: 25188054 - 74078 Heilbronn Biberach

All about the location

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.

Property ID: 25188054 - 74078 Heilbronn Biberach

Other information

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.

Property ID: 25188054 - 74078 Heilbronn Biberach

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 Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com