Heilbronn Biberach

Wohnen und Entspannen im eigenen Zuhause!

Property ID: 24188098

PURCHASE PRICE: 1.095.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 271 m² • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 555 m²

Property ID: 24188098 - 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: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

At a glance

Property ID	24188098
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	1.095.000 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: 24188098 - 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: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

The property

Property ID: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

The property

Property ID: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

The property

Property ID: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

The property

Property ID: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

The property

Property ID: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

The property

Property ID: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

The property

Property ID: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

The property

Property ID: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

The property

Property ID: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

The property

Property ID: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

The property

Property ID: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

The property

Property ID: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

The property

Property ID: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

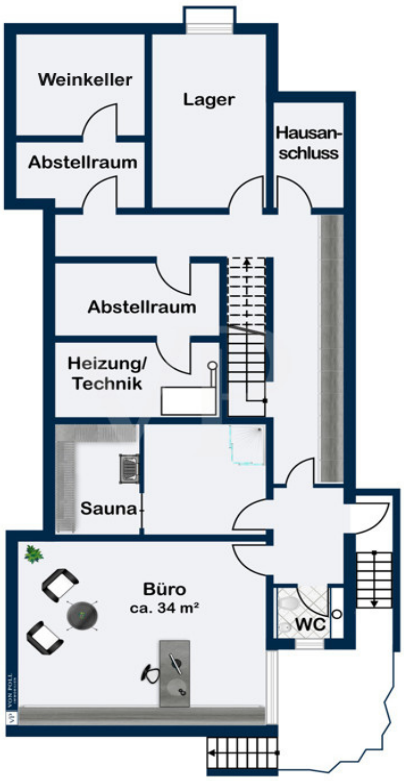
The property

Property ID: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

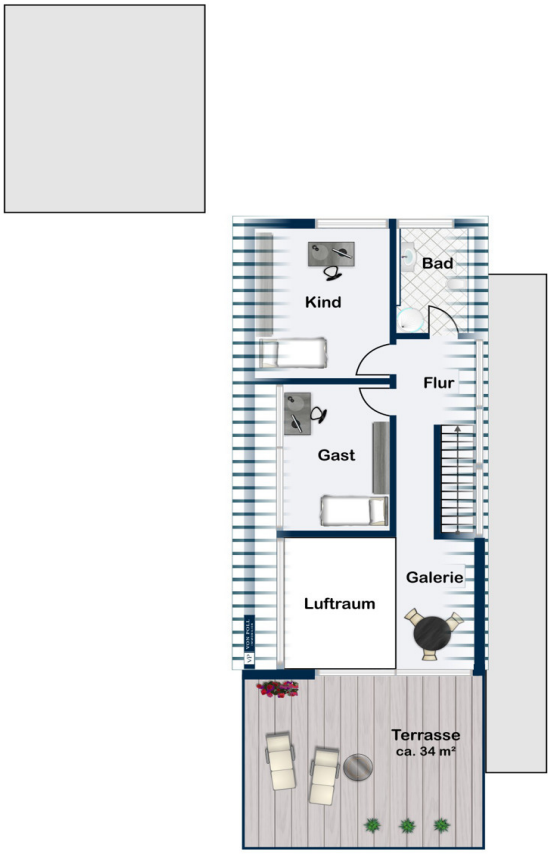
The property

Property ID: 24188098 - 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: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

A first impression

Wohnen und Entspannen im eigenen Zuhause! Das im Jahr 2002 massiv erbaute Architektenhaus mit Photovoltaikanlage bietet auf 271 m² Wohnfläche ausreichend Platz für Familien, um sich individuell wohlzufühlen. Zudem besteht im hohen Alter die Möglichkeit, bequem auf einer Ebene im Erdgeschoss zu wohnen. Das Erdgeschoss: Über den hellen / offenen Eingangsbereich gelangt man in den ansprechenden Flur über welchen Sie alle Bereiche / Stockwerke erschließen können. Im vorderen Teil des Hauses finden Sie die Küche mit HWR. Diese gehen fliesend in den offenen Wohnessbereich über. Eine Besonderheit hier sind der Kachelofen und die Galerie, welche den Wohnraum durch seine Höhe angenehm luftig macht. Durch die großzügige Glasfront verschmelzen der Terrassen-Gartenbereich mit dem Wohnraum. Im hinteren Bereich wird es privat. Hier ist das Schlafzimmer mit Ankleide, Elternbadezimmer und separatem WC. Alle Räume haben hier ein Überhöhe, welche sehr angenehm wahrgenommen wird. Das Obergeschoss: Zwei große Schlafräume mit eigenem Duschbad und großzügiger Dachterrasse. Eines der beiden Zimmer wird momentan als Arbeitszimmer genutzt. Auch hier haben alle Räume Überhöhe. Das Untergeschoss: Vollunterkellert. Hier gibt es, neben den klassischen Nutzräumen auch einen Wohn- und Wellnessbereich. Neben einem, momentan als Arbeitszimmer genutzten Raum mit ordentlich Tageslicht, gibt es einen Ruhebereich mit Sauna, Dusche und separatem WC. Das Ganze kann auch über einen eigenen Eingang genutzt werden (Einliegerbereich). Weinliebhaber kommen auch auf Ihre Kosten: Ein großer Weinkeller mit Natursteinboden befindet sich ebenfalls im Untergeschoss. Was dieses Haus ansprechend macht, ist seine hochwertige Ausführung. Helle, luftige Räume welche miteinander korrespondieren und Sichtachsen bilden bzw. fliesend ineinander übergehen - wenn gewünscht. Komplettiert wird das Ganze mit einer großzügigen Doppelgarage mit Sektionaltor.

Property ID: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

Details of amenities

- 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: 24188098 - 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. 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: 24188098 - 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: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73 Heilbronn
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com