

Heilbronn Biberach – Heilbronn

Das passt - einziehen und wohlfühlen !!!

Número de propiedad: 24188110



Capital

MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Heilbronn



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IN TEIL: 3.300 Makler

GÜLTIG BIS: 09.22

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.095.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 271 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 555 m²

Número de propiedad: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

De un vistazo

Número de propiedad	24188110	Precio de compra	1.095.000 EUR
Superficie habitable	ca. 271 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Modernización / Rehabilitación	2015
Habitaciones	7	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Espacio utilizable	ca. 110 m ²
Año de construcción	2002	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	57.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	23.05.2032	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

La propiedad



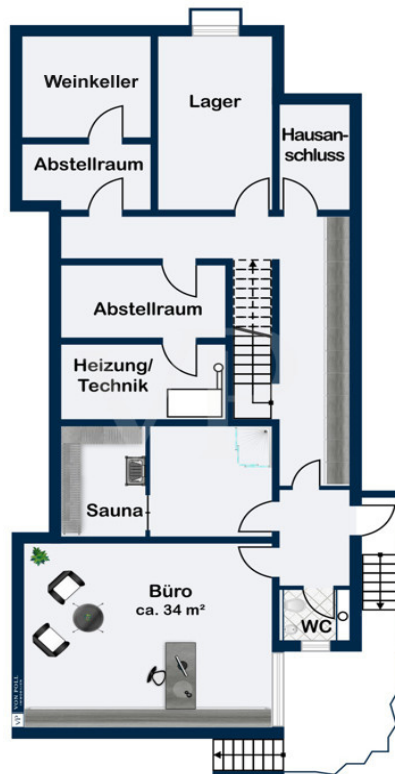
Número de propiedad: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

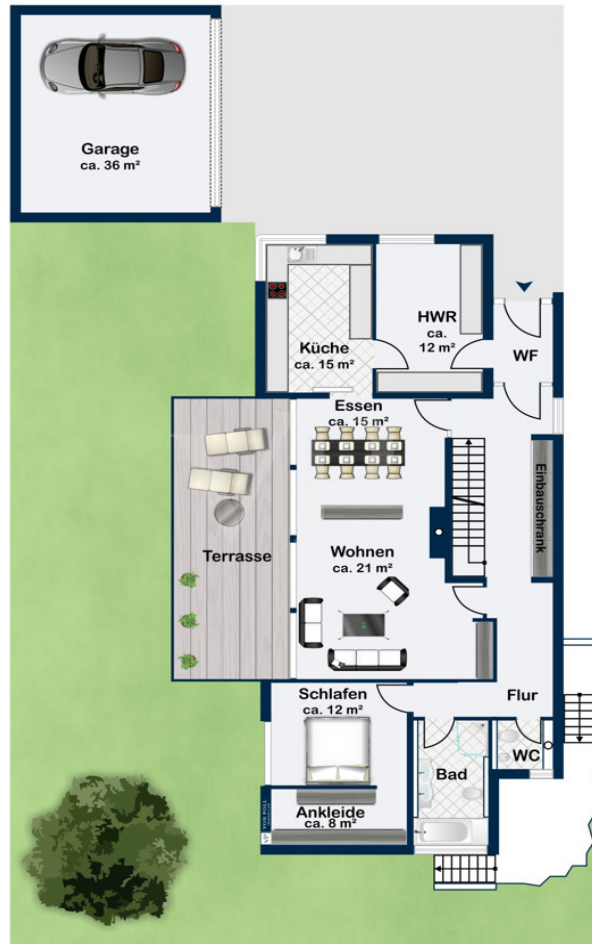
La propiedad

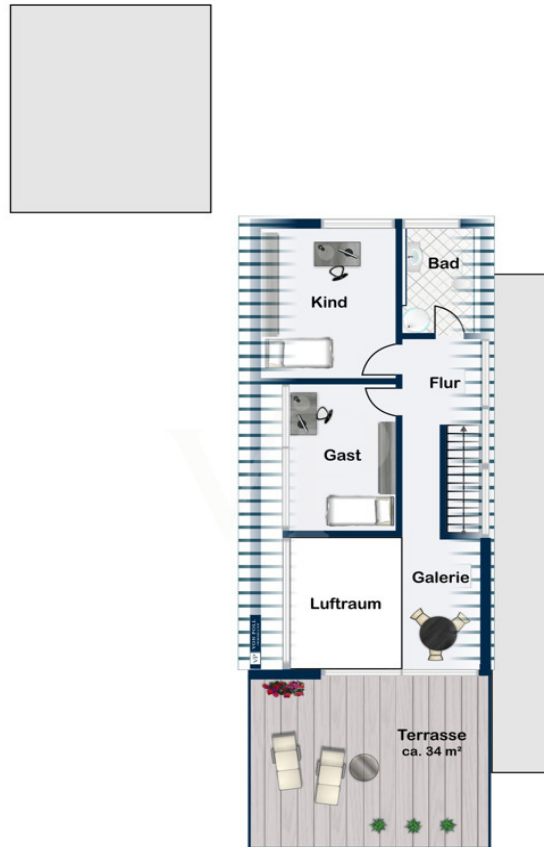


Número de propiedad: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

Una primera impresión

Das passt - einziehen und wohlfühlen. Das 2002 massiv erbaute Architektenhaus mit PV, bietet Familien viel Platz um sich individuell wohlfühlen. Im hohen Alter ist es zudem möglich auf einer Ebene (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 fließend in den offenen Wohnbereich 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. fließend ineinander übergehen - wenn gewünscht. Komplettiert wird das Ganze mit einer großzügigen Doppelgarage mit Sektionaltor.

Número de propiedad: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

Todo sobre la ubicación

Heilbronn zählt zu den dynamischsten Städten Deutschlands und ist als hervorragender Standort für Wirtschaft und Wissenschaft bekannt. Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum, und mit dem Innovationspark Künstliche Intelligenz Baden-Württemberg am Standort Heilbronn schreitet die Entwicklung der Stadt rasant weiter. Gleichzeitig ist die Region bekannt für seine vielfältigen Kulturangebote, die wunderbaren Wein- und Naturlandschaften, die vielfältigen Sport- und Freizeitangebote und nicht zuletzt für seine Familienfreundlichkeit. Heilbronn zeichnet sich somit als attraktiver Wohnstandort mit hoher Lebensqualität für die ganze Familie aus. Das zum Verkauf stehende, hochwertig erbaute Einfamilienhaus, liegt im schönen Ortsteil Biberach, einige Kilometer nordwestlich von der Innenstadt Heilbronn in einer reinen Anliegerstraße. Biberach ist über eine regelmäßig verkehrende Stadtbuslinie (670 und 31) an die Kernstadt angebunden, welche man über ein gut ausgebautes Radwegenetz oder mit dem Auto in kurzer Fahrzeit erreicht. Hier befindet sich auch der Hauptbahnhof Heilbronn, der einen wichtigen Knotenpunkt im Regional- und Fernverkehr darstellt. Ebenso liegt Biberach in kurzer Distanz zu den Autobahnanschlüssen der BAB A6, so dass der Ort hervorragend an die großen, überregionalen Verkehrsströme angebunden ist. Der Stadtteil verfügt über eine Grundschule mit Ganztagesbetreuung, mehrere Kindergärten, ein großzügiges Sportzentrum und ein Hallenbad. Ein Freibad befindet sich im Nachbarort Kirchhausen. Zahlreiche weiterführende Schulen und eine Hochschule sind in einer Distanz von weniger als 10 km mit dem ÖPNV bzw. einer Schulbusanbindung zu erreichen. Für die tägliche Grundversorgung finden sich mehrere Bäcker und Metzger sowie ein Lebensmittelmarkt vor Ort. Daneben befinden sich in Biberach Allgemein- und Zahnärzte, Banken, eine Apotheke und Tankstelle. Für behördliche Angelegenheiten kann das örtliche Bürgeramt aufgesucht werden. Eine kurze Erreichbarkeit, sowohl der Lidl Hauptverwaltung im 6 km entfernt gelegenen Nachbarort Bad Wimpfen als auch des Innovationsparks Künstliche Intelligenz (IPAI), der im ebenfalls 6 km entfernten Industriepark "Böllinger Höfe" entsteht, unterstreichen die attraktive Lage des Hauses in besonderem Maß.

Número de propiedad: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

Otros datos

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.

Número de propiedad: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Mario Roider

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com