

Biberach – Heilbronn

# Geräumiges Einfamilienhaus in grüner Umgebung mit viel Potenzial

**CODICE OGGETTO: 24188060**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 569.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 204 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 520 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24188060 - 74078 Biberach – Heilbronn

- 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: 24188060 - 74078 Biberach – Heilbronn

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24188060
Superficie netta	ca. 204 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	569.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24188060 - 74078 Biberach – Heilbronn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	197.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.04.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24188060 - 74078 Biberach – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188060 - 74078 Biberach – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188060 - 74078 Biberach – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188060 - 74078 Biberach – Heilbronn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24188060 - 74078 Biberach – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188060 - 74078 Biberach – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188060 - 74078 Biberach – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188060 - 74078 Biberach – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188060 - 74078 Biberach – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188060 - 74078 Biberach – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188060 - 74078 Biberach – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188060 - 74078 Biberach – Heilbronn

## La proprietà



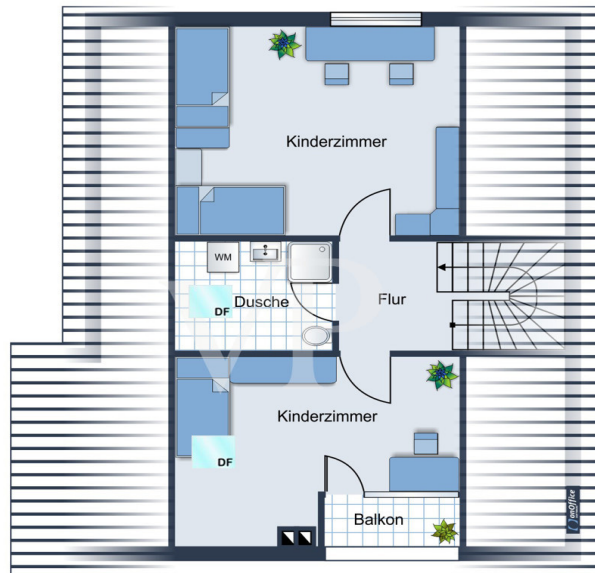


CODICE OGGETTO: 24188060 - 74078 Biberach – Heilbronn

## 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: 24188060 - 74078 Biberach – Heilbronn**

## Una prima impressione

Geräumiges Einfamilienhaus in grüner Umgebung mit viel Potenzial! Dieses massive, geräumige Einfamilienhaus bietet auf ca. 204 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz für die ganze Familie und sogar noch ein bisschen mehr. Mit insgesamt 8 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer und 3 Atelier-/Hobby-/Werkstatträume sowie 2 Badezimmern mit zusätzlichem Gäste-WC, ist genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten gegeben. Das Wohnhaus erstreckt sich auf einem Grundstück von 520 m<sup>2</sup>. Über den ebenerdigen Hauseingang gelangen Sie in den großzügigen Flur. Auf dieser Ebene befinden sich drei Atelierräume, die ursprünglich gewerblich genutzt wurden und auch künftig für einen solchen Zweck geeignet wären. In zwei der Zimmer befinden sich Wasseranschlüsse. Alternative private Nutzungen, bspw. als Büro-/Home-Office-, Hobby- oder Werkstatträume, würden hier ebenfalls viel Raum finden. Auch für Gäste, oder ältere Kinder, könnte man hier einen Bereich einrichten. Darüber hinaus finden Sie ein Gäste-WC, einen Kellerraum sowie einen Heizungsraum auf dieser Ebene. Über die massive Echtholzterrasse kommen Sie in den Hausflur des oberen Stockwerks. Sowohl Wohn- als auch Esszimmer überzeugen mit viel natürlicher Helligkeit und einer angenehmen Größe. Im Wohnzimmer sorgt der offene Kamin für behagliche Wärme im Winter. Über das Wohnzimmer gelangen Sie in den nachträglich angebauten Wintergarten, der zum Verweilen einlädt und direkt in den Garten führt. Die Küche gliedert sich an das Esszimmer und ist offen gestaltet. Über eine Theke zwischen Esszimmer und Küche können Speisen durchgereicht werden. Das Elternschlafzimmer und ein Badezimmer befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene. Im Dachgeschoss gibt es zwei weitere Schlafräume, eines mit Balkon, eines mit herrlichem Fernblick. Ein Tageslichtduschbad rundet diese Ebene, die sich als eigener Wohnbereich für Kinder anbieten würde, optimal ab. Der Kniestock des Dachgeschosses bietet zusätzlichen Stauraum. Der Garten um das Haus lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet genügend Platz für Kinder zum Spielen oder für gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie. Eine Garage bietet Platz für Ihr Auto und Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte. Davor findet ein Auto Platz, neben dem optional mit wenig Aufwand ein weiterer, vollwertiger Stellplatz geschaffen werden könnte. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus mit seinen großzügigen Räumen, der modernen Ausstattung und der attraktiven Lage alles, was das Herz begehrt. Mit seinen zahlreichen Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten und dem modernen Grundriss liefert es beste Möglichkeiten für zeitgemäßes Wohnen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem schönen Haus überzeugen.

**CODICE OGGETTO: 24188060 - 74078 Biberach – Heilbronn**

## Dettagli dei servizi

- Wintergarten (Meranti)
- Holzfenster (Meranti)
- Fernblick
- offener Kamin mit Einsatz
- Echtholzböden
- Echtholztreppe (massiv)
- 2 x Tageslichtbad plus Gäste-WC
- offener Ess-Küchenbereich
- Einliegerbereich (stilles Gewerbe möglich)
- Garage (+ Möglichkeit eines vollwertigen, separaten Stellplatzes)
- Lage an einer reinen Anliegerstraße
- Gartenhaus für Gartenkleingeräte

**CODICE OGGETTO: 24188060 - 74078 Biberach – Heilbronn**

## Tutto sulla posizione

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, gemütliche 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.

**CODICE OGGETTO: 24188060 - 74078 Biberach – Heilbronn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 197.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist F.

CODICE OGGETTO: 24188060 - 74078 Biberach – Heilbronn

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)