

Heilbronn Biberach – Heilbronn

# Das passt - einziehen und wohlfühlen !!!

**CODICE OGGETTO: 24188110**



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023  
**Top-Makler Heilbronn**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
IM TEST: 3.300 Makler GÜLTIG BIS: 09.22

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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.095.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 271 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 555 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24188110 - 74078 Heilbronn 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: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24188110
Superficie netta	ca. 271 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2002
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.095.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 110 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

## 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/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	B

CODICE OGGETTO: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

## La proprietà



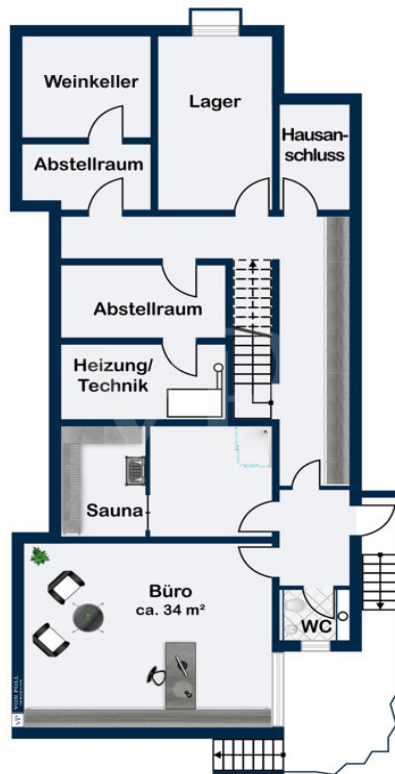
CODICE OGGETTO: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

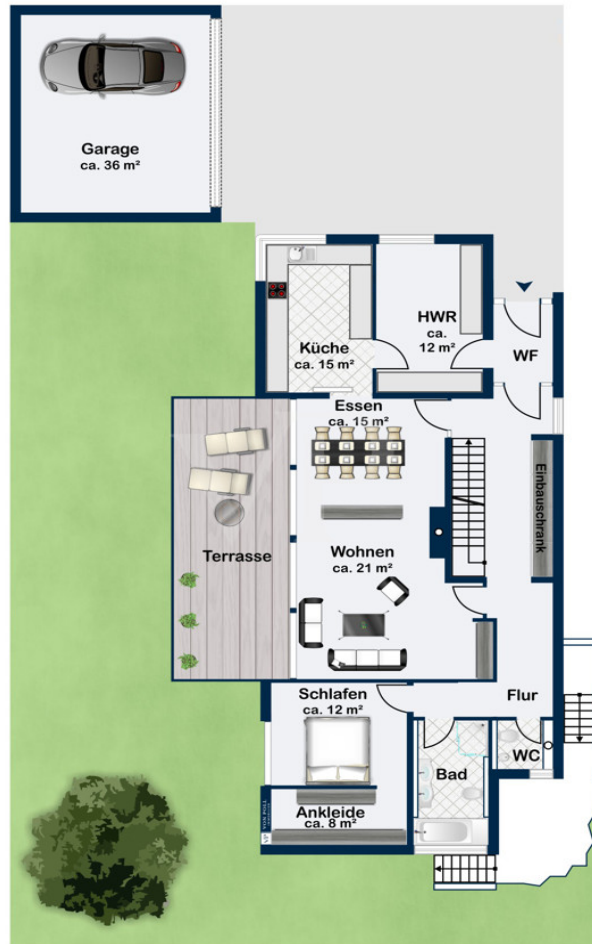
## La proprietà

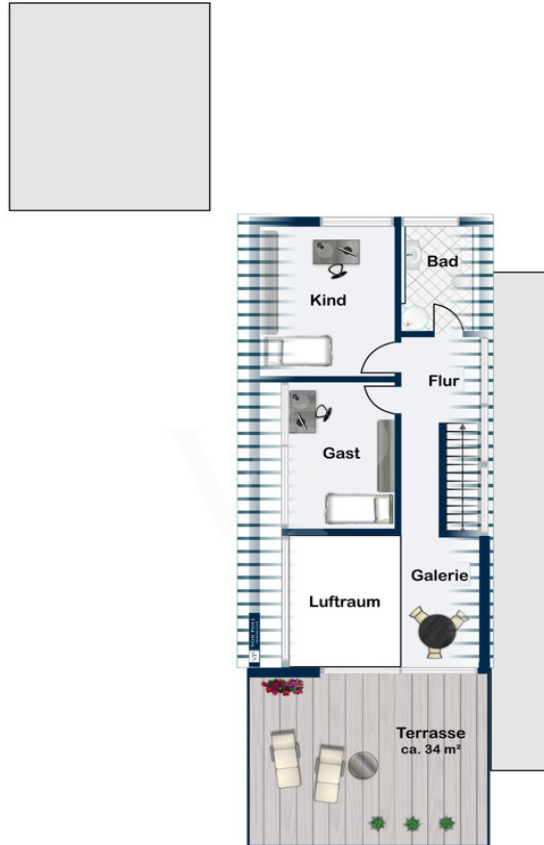


CODICE OGGETTO: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

## 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: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn**

## Una prima impressione

Das passt - einziehen und wohlfühlen. Das 2002 massiv erbaute Architektenhaus mit PV, bietet Familien viel Platz um sich individuell wohlzufühlen. 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.

**CODICE OGGETTO: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24188110 - 74078 Heilbronn 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, 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.



**CODICE OGGETTO: 24188110 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 57.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODICE OGGETTO: 24188110 - 74078 Heilbronn 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)