

Heilbronn Biberach

# Wohnen und Entspannen im eigenen Zuhause!

Objektnummer: 24188098

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)KAUFPREIS: 1.095.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 271 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 555 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 24188098               |
| Wohnfläche   | ca. 271 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 7                      |
| Schlafzimmer | 4                      |
| Badezimmer   | 3                      |
| Baujahr      | 2002                   |
| Stellplatz   | 2 x Garage             |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 1.095.000 EUR   |
| Haus                       | Einfamilienhaus   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 110 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche       |

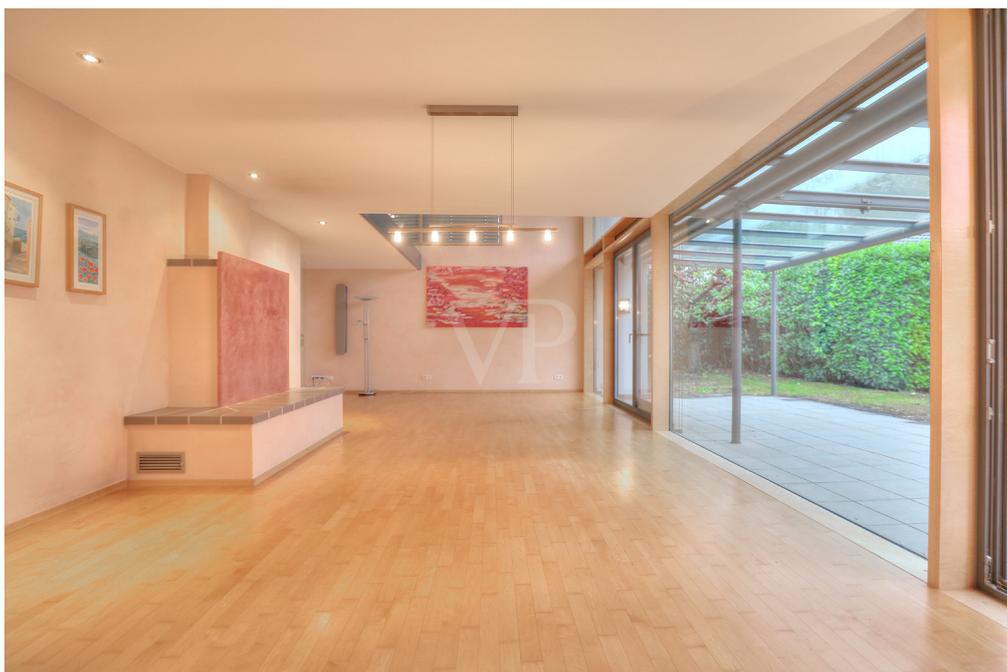
Objektnummer: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |                            |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH                  |
| Wesentlicher Energieträger | Gas              | Endenergieverbrauch         | 57.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 23.05.2032       | Energie-Effizienzklasse     | B                          |
| Befuerung                  | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 2015                       |

Objektnummer: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

## Die Immobilie



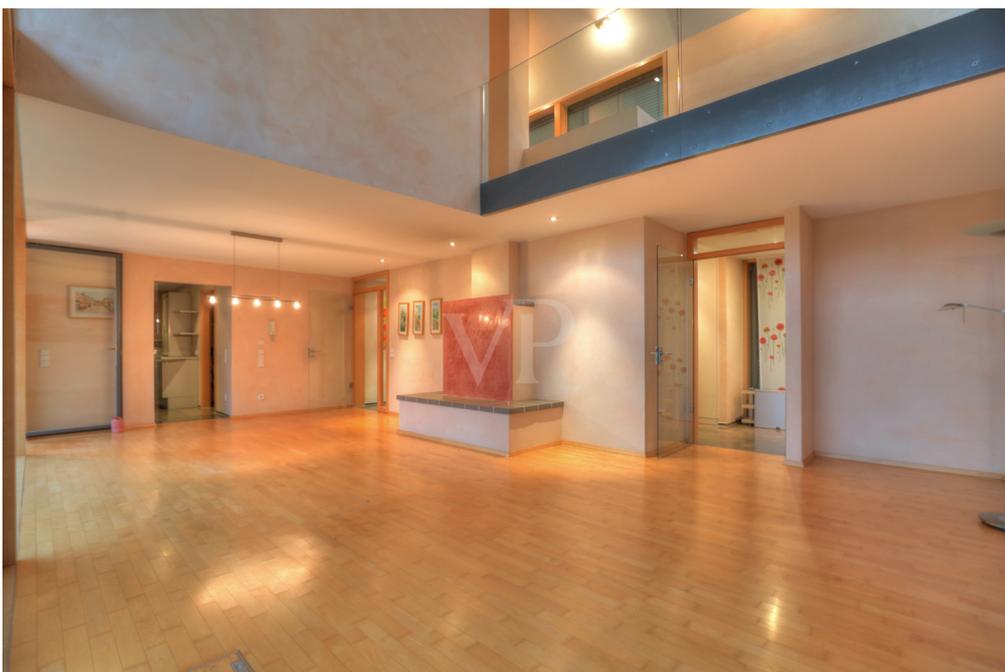
Objektnummer: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

## Die Immobilie



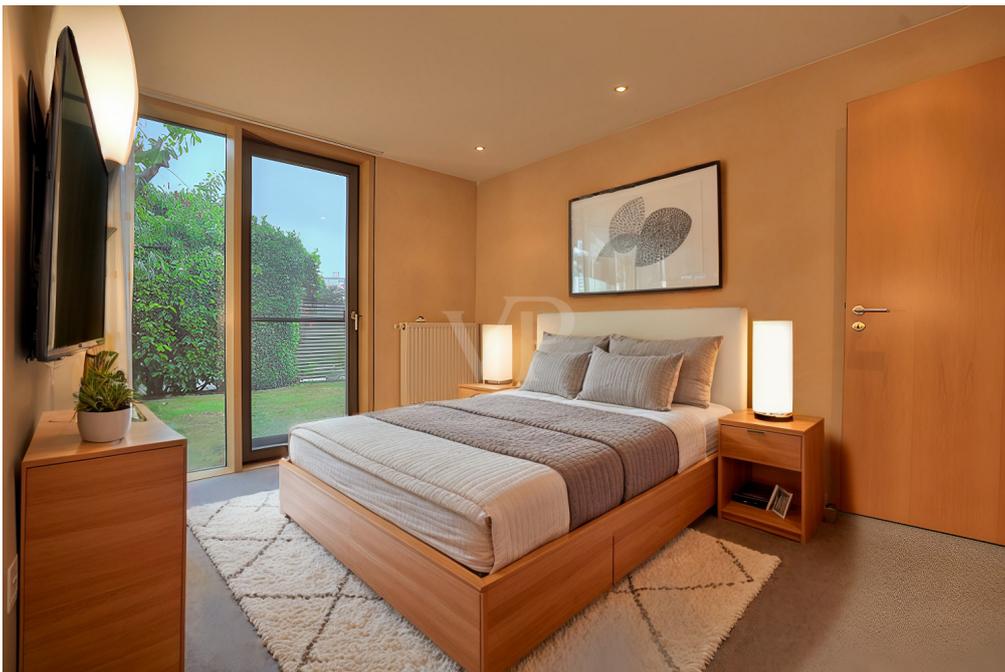
Objektnummer: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

## Die Immobilie



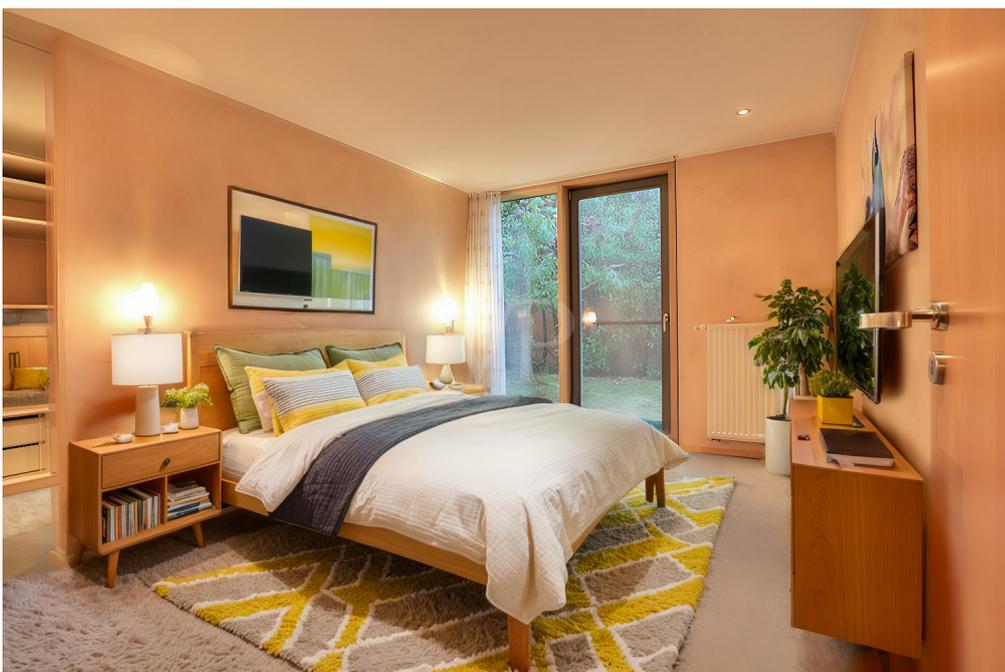
Objektnummer: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

## Die Immobilie



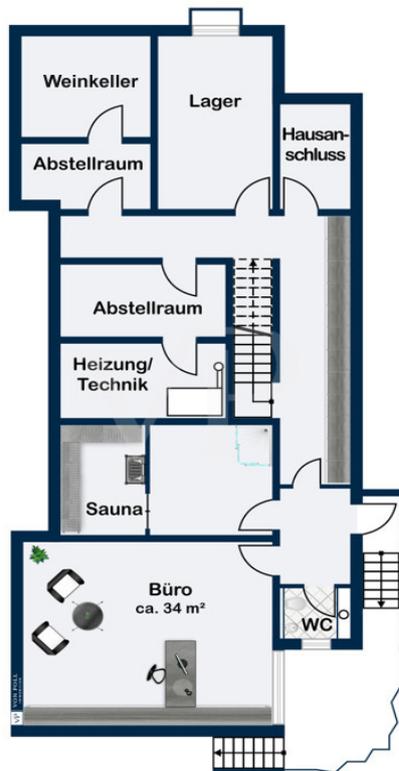
Objektnummer: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

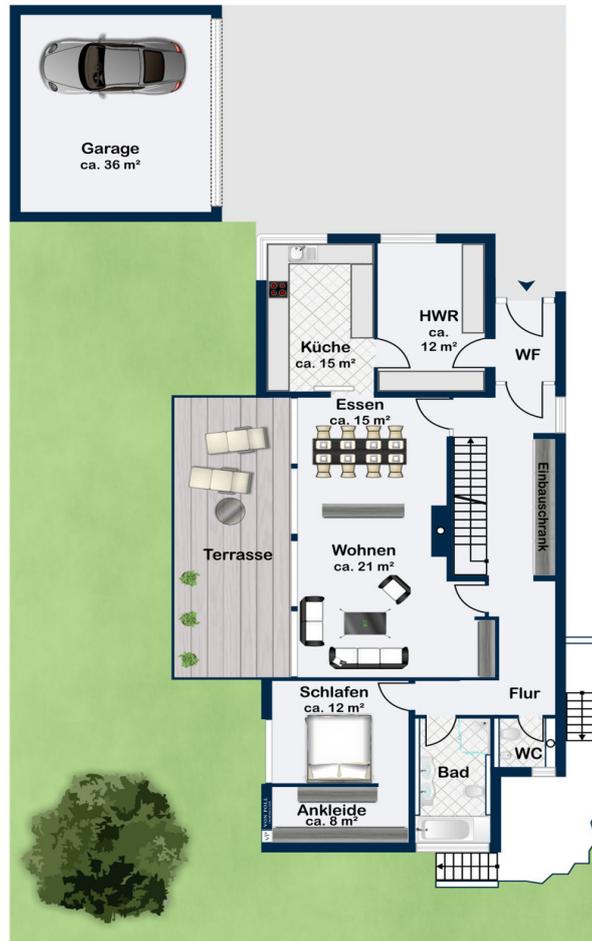
## Die Immobilie

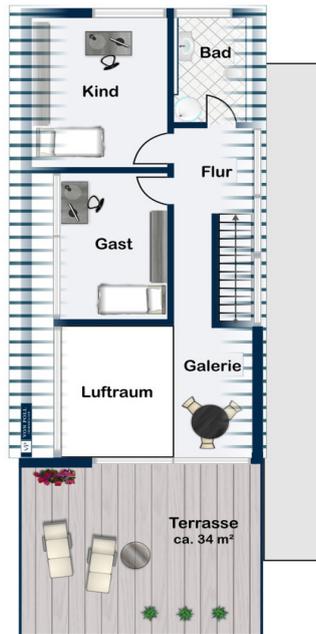


Objektnummer: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

## Ein erster Eindruck

Wohnen und Entspannen im eigenen Zuhause! Das im Jahr 2002 massiv erbaute Architektenhaus mit Photovoltaikanlage bietet auf 271 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für Familien, um sich individuell wohlfühlen. 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 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.

Objektnummer: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach**

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 24188098 - 74078 Heilbronn Biberach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)