

Heilbronn Biberach

# Wohnen, Entspannen und Arbeiten – Ihr Traumhaus für die ganze Familie!

*Property ID: 25188067*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 271 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 555 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25188067 - 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: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

## At a glance

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Property ID          | 25188067    |
| 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                | 995.000 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: 25188067 - 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: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

## The property





Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

## The property



Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

## The property





Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

## The property





Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

## The property



Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

## The property





Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

## The property





Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

## The property



Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

## The property





Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

## The property





Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

## The property

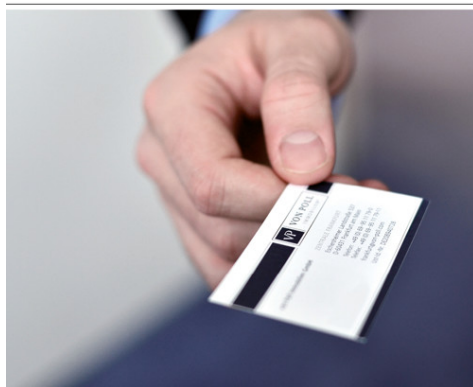


Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

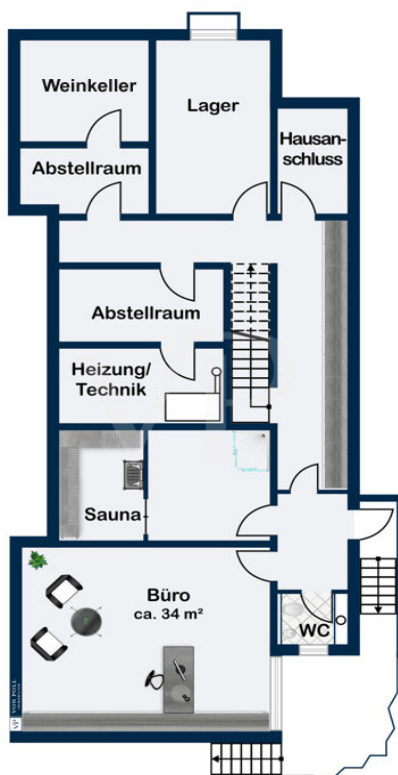
**T.: 07131 - 12 32 46 0**

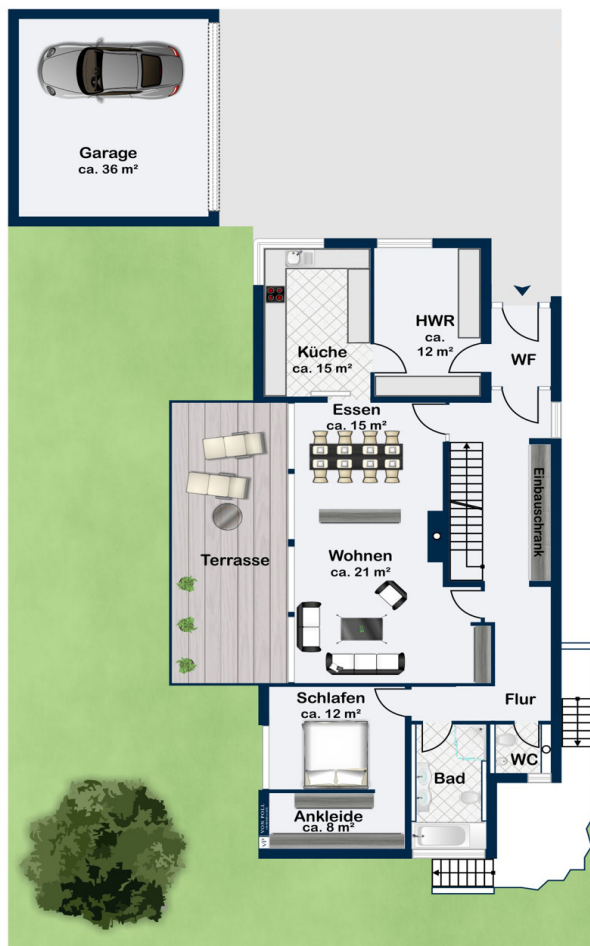
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

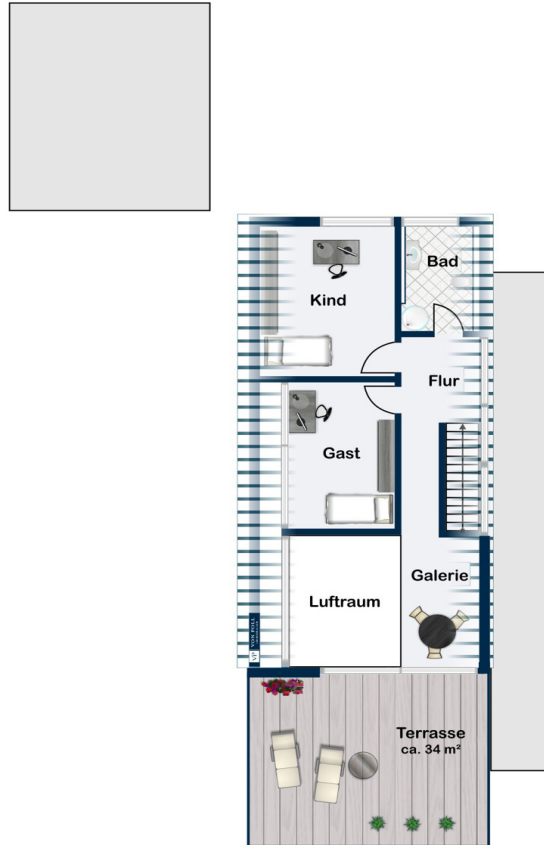


Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

## Floor plans







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: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

## A first impression

Willkommen in diesem stilvollen Architektenhaus, das im Jahr 2002 in massiver Bauweise errichtet wurde und mit einer nachhaltigen Photovoltaikanlage ein zeitgemäßes Wohnkonzept unterstreicht. Mit großzügigen 271 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet dieses Zuhause reichlich Platz für die ganze Familie und schafft gleichzeitig die ideale Basis, um Wohnen und Arbeiten harmonisch miteinander zu verbinden. Ob als weitläufiges Familienheim, komfortabler Altersruhesitz mit ebenerdigen Wohnkomfort oder vielseitige Immobilie mit separatem Arbeits- oder Einliegerbereich – dieses Haus passt sich Ihren Lebensentwürfen flexibel an.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem lichtdurchfluteten, offenen Eingangsbereich, der elegant in den Flur übergeht und den Blick in den weitläufigen Wohnbereich freigibt. Die offene Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum fügt sich harmonisch in das Zentrum des Hauses ein. Besonders behaglich wird es durch den charmanten Kachelofen, der an kühlen Tagen eine warme Atmosphäre schafft. Eine eindrucksvolle Galerie verleiht dem Raum Großzügigkeit und Offenheit, während große Glasfronten den Wohnbereich mit dem liebevoll gestalteten Terrassengarten verbinden – ein idealer Ort für entspannte Stunden, gesellige Abende oder unvergessliche Familienfeste. Im privaten Bereich des Erdgeschosses erwarten Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit Ankleide, ein stilvolles Elternbadezimmer sowie ein separates WC. Die durchgehend angenehme Raumhöhe unterstreicht das luftige Wohngefühl.

Im Obergeschoss setzen sich die großzügigen Raumstrukturen fort. Zwei helle, geräumige Zimmer bieten viel Platz für Individualität und Entfaltung. Eines der Zimmer verfügt über ein eigenes Duschbad und eine große Dachterrasse – perfekt für erholsame Momente im Freien. Das zweite Zimmer wird derzeit als Arbeitsbereich genutzt, lässt sich jedoch vielfältig umgestalten. Auch hier schaffen die hohen Decken ein wohltuendes Raumgefühl.

Das vollständig unterkellerte Untergeschoss beeindruckt durch seine durchdachte Aufteilung und seinen hohen Komfort. Neben klassischen Funktionsräumen bietet es einen geschmackvoll eingerichteten Arbeits- und Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und separatem WC – eine ideale Rückzugsoase für entspannte Stunden. Dieser Bereich lässt sich ebenso als Einliegerwohnung mit eigenem Zugang gestalten – ideal für Gäste, Familienangehörige oder eine kleine gewerbliche Einheit. Für Weinliebhaber rundet ein großzügiger Weinkeller mit Natursteinboden das Angebot ab. Das gesamte Haus überzeugt durch eine hochwertige Bauweise mit viel Liebe zum

Detail, lichtdurchflutete Räume mit fließenden Übergängen und attraktiven Sichtachsen sowie durch seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ob als Familienwohnhaus, Arbeitsplatz, Rückzugsort oder Kombination daraus. Eine großzügige Doppelgarage mit Sektionaltor und die umweltfreundliche Photovoltaikanlage unterstreichen den durchdachten Charakter dieses besonderen Anwesens.

Dieses Architektenhaus verbindet stilvolles Wohnen mit durchdachter Funktionalität und bietet ein inspirierendes Zuhause für alle Lebensphasen. Lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Wohnkonzept begeistern – hier wird Wohnen zum Erlebnis.

Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

## Details of amenities

- Großzügiges Wohnen mit gehobener Ausstattung und vielen Nutzungsmöglichkeiten
- Doppelgarage
- PV-Anlage mit 10 Kw/h
- Holz-Kachelofen
- Parkett (Ahorn)
- FBH im Wohnbereich und im Badezimmer EG + OG
- Wellnessbereich mit Sauna
- Weinkeller mit Natursteinboden
- Hauswirtschaftsraum
- 3 x Badezimmer
- Muschelkalk-Naturstein Boden (Küche, HWR, Flur, Bad, WC im EG)
- Helle Galerie
- Wäscheabwurf
- Dachterrasse
- Terrasse mit zwei Markisen und Glasüberdachung (EG)

Neuerungen:

2015 Gasheizung



Property ID: 25188067 - 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. Die Lidl Deutschland Zentrale in Bad Wimpfen erreichen Sie mit dem Auto in nur 5 Minuten.

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: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

## Other information

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.

Property ID: 25188067 - 74078 Heilbronn Biberach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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