

Heilbronn Biberach - Heilbronn

Architektenhaus mit viel Raum zum Verlieben

Objektnummer: 26188046



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 994.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 550 m²

Objektnummer: 26188046 - 74078 Heilbronn Biberach - Heilbronn

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

Objektnummer: 26188046 - 74078 Heilbronn Biberach - Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	26188046
Wohnfläche	ca. 270 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2002
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	994.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 105 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

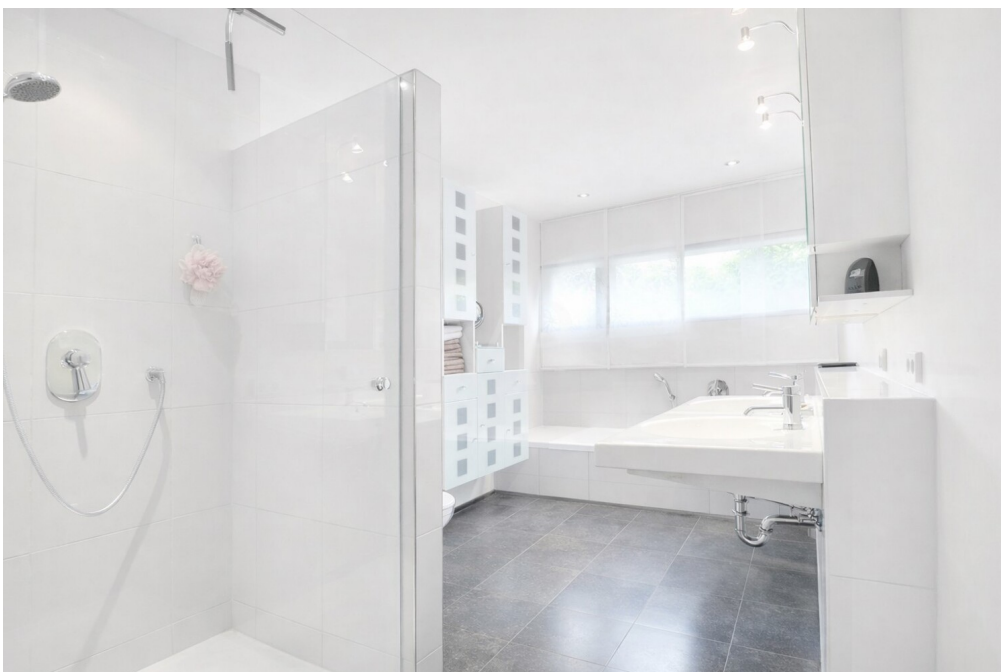
Objektnummer: 26188046 - 74078 Heilbronn Biberach - Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	57.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.05.2032	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26188046 - 74078 Heilbronn Biberach - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188046 - 74078 Heilbronn Biberach - Heilbronn

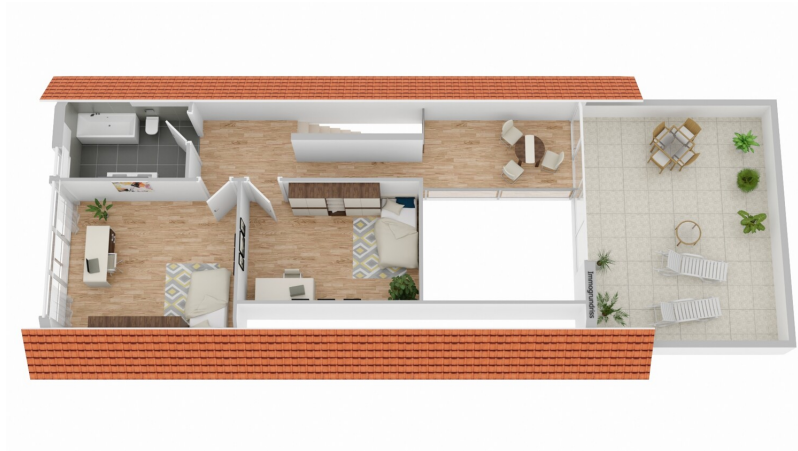
Die Immobilie



Objektnummer: 26188046 - 74078 Heilbronn Biberach - Heilbronn

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: 26188046 - 74078 Heilbronn Biberach - Heilbronn

Ein erster Eindruck

Architektenhaus mit viel Raum zum Verlieben

Das massiv erbaute Einfamilienhaus mit Einliegerbereich überzeugt durch seine durchdachte Architektur und bietet Raum für verschiedene Lebensphasen. So ist beispielsweise komfortables Wohnen auf einer Ebene im Erdgeschoss möglich. Familien finden hier großzügige Flächen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Erdgeschoss

Der helle, offene Eingangsbereich führt in den Flur, von dem aus alle Bereiche des Hauses erreichbar sind. Im vorderen Teil befinden sich Küche und Hauswirtschaftsraum, die fließend in den offenen Wohn- und Essbereich übergehen. Ein Kachelofen sowie die offene Galerie verleihen dem Wohnraum eine besondere Atmosphäre und Großzügigkeit. Große Fensterflächen verbinden den Wohnbereich harmonisch mit Terrasse und Garten. Im privaten Bereich des Erdgeschosses liegen Schlafzimmer, Ankleide, Elternbad und ein separates WC. Die überdurchschnittliche Raumhöhe sorgt hier für ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Obergeschoss

Zwei großzügige Zimmer mit eigenem Duschbad und Zugang zur weitläufigen Dachterrasse bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Auch hier sorgen hohe Decken für ein luftiges Raumgefühl.

Untergeschoss

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben klassischen Nutzräumen einen attraktiven Wohn- und Wellnessbereich. Ein Raum mit viel Tageslicht wird derzeit als Büro genutzt. Ergänzt wird dieser Bereich durch Sauna, Dusche, separates WC und einen Ruhebereich – auch über einen eigenen Eingang nutzbar, ideal als Einliegerbereich. Ein großzügiger Weinkeller mit Natursteinboden rundet das Angebot ab.

Die hochwertige Bauweise, helle Räume mit schönen Sichtachsen sowie fließende Übergänge zwischen den Bereichen prägen den besonderen Charakter dieses Hauses. Abgerundet wird das Angebot durch die PV-Anlage und eine großzügige Doppelgarage mit Sektionaltor.

Objektnummer: 26188046 - 74078 Heilbronn Biberach - Heilbronn

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: 26188046 - 74078 Heilbronn Biberach - Heilbronn

Alles zum Standort

Das hochwertige Einfamilienhaus liegt im schönen Heilbronn-Biberach. Biberach selbst, hat ca. 5.000 Einwohnern. Der Stadtteil verfügt über eine Grundschule mit Ganztagesbetreuung, mehrere Kindergärten, ein großzügiges Sportzentrum und ein Hallenbad. Zahlreiche weiterführende Schulen und eine Hochschule bietet ihnen die Kernstadt Heilbronn, die durch die Stadtbusanbindung gut zu erreichen ist. Für die tägliche Grundversorgung finden sich mehrere Bäcker und Metzger, ein Lebensmittelmarkt, Allgemein- und Zahnärzte, Banken und eine Apotheke vor Ort. Die neue Lidl-Zentrale liegt direkt im Nachbarort.

Objektnummer: 26188046 - 74078 Heilbronn Biberach - Heilbronn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com