Heilbronn Biberach – Heilbronn

Architektenhaus mit viel Raum zum Verlieben

Objektnummer: 26188146



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 550 m²

Objektnummer: 26188146 - 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: 26188146 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	26188146
Wohnfläche	ca. 270 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2002
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	995.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 105 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26188146 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

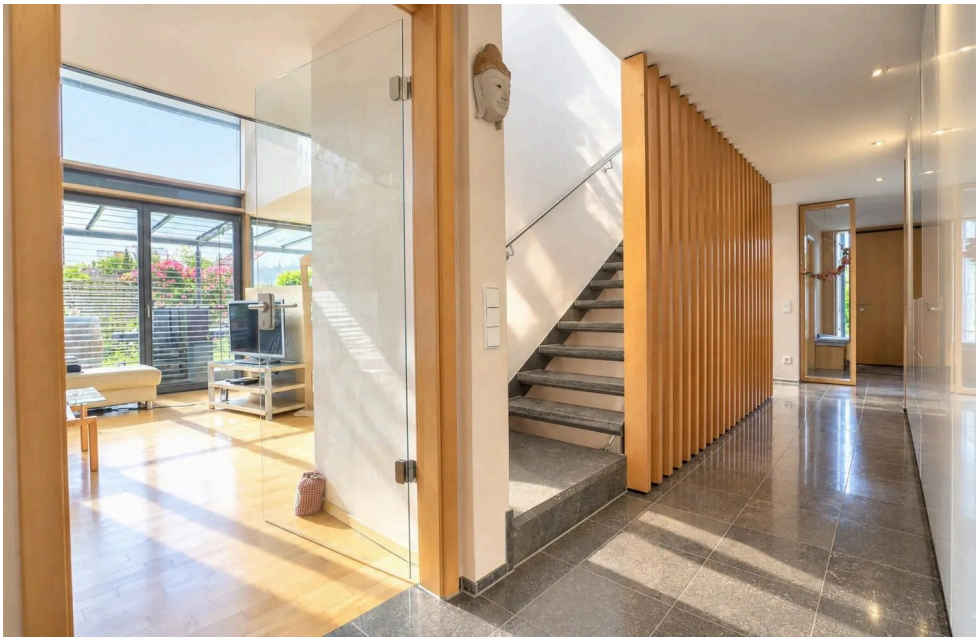
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	57 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.05.2032	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26188146 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188146 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188146 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188146 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188146 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188146 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188146 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188146 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

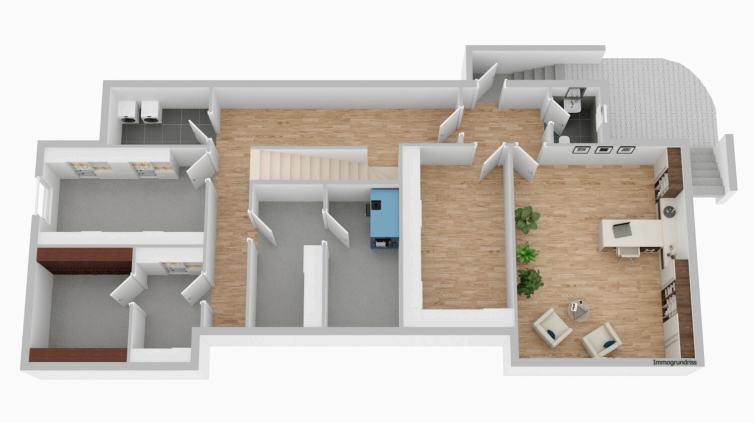
Objektnummer: 26188146 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

Die Immobilie

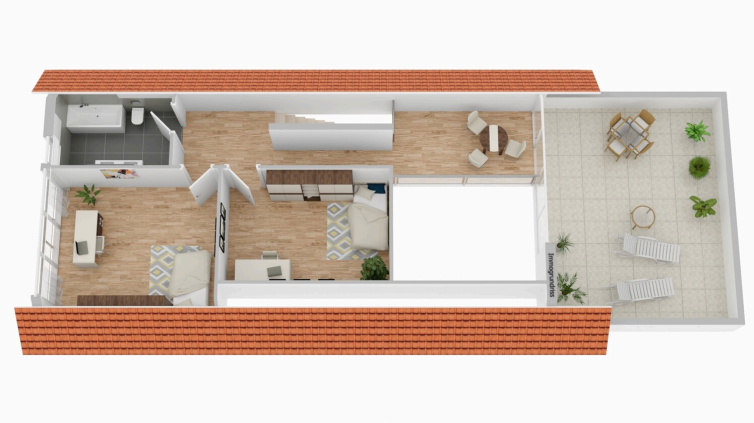


Objektnummer: 26188146 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

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: 26188146 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

Ein erster Eindruck

Willkommen in einem Zuhause, das Großzügigkeit, Flexibilität und gehobenen Wohnkomfort auf ca. 270 m² Wohnfläche perfekt vereint. Dieses exklusive, in solider Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus beeindruckt schon beim Betreten durch seine außergewöhnlichen Deckenhöhen und ein luftiges, freies Wohngefühl, das sich durch alle drei Etagen zieht.

Das Erdgeschoss – Das Herzstück des Hauses
Der spektakuläre, offene Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des täglichen Lebens. Dank einer imposanten Galerie und den bodentiefen Fensterfronten verschmelzen die hellen Innenräume harmonisch mit der sonnigen Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten. An kälteren Tagen sorgt der stilvolle Holz-Kachelofen für eine behagliche Wohlfühlatmosphäre. Die angrenzende Küche und der praktische Hauswirtschaftsraum (HWR) gehen fließend in diesen Wohnbereich über und sind – wie der gesamte Flur – mit einem edlen, pflegeleichten Muschelkalk-Natursteinboden ausgestattet.Ein großer Vorteil des durchdachten Grundrisses: Das Erdgeschoss verfügt über einen komplett privaten Elterntrakt mit Schlafzimmer, Ankleide, Masterbad und separatem WC, wodurch komfortables Wohnen auf einer Ebene problemlos möglich ist.

Das Obergeschoss – Rückzugsort mit Weitblick
Das Obergeschoss bietet mit zwei weitläufigen, hellen Zimmern und einem eigenen Duschbad den idealen Rückzugsort für Kinder oder Gäste. Von hier aus gelangt man direkt auf die großzügige, uneinsichtige Dachterrasse, die einen herrlichen Blick bietet. In den Wohnräumen des Erd- und Obergeschosses unterstreicht hochwertiges Ahorn-Echtholzparkett das Ambiente, während eine behagliche Fußbodenheizung für maximalen Komfort sorgt.

Das Untergeschoss – Ein echter Trumpf für Ihre Pläne
Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet weit mehr als klassischen Stauraum. Neben den Nutzräumen und einem praktischen Wäscheabwurf befindet sich hier ein vollwertiger, tageslichtverwöhnter Bereich mit eigenem, separatem Zugang. Ob als ungestörtes High-End-Homeoffice für Kundenverkehr, als autarkes Reich für ältere Kinder oder für das Wohnen mit mehreren Generationen – die Nutzungsmöglichkeiten passen sich Ihrem Leben an. Direkt nebenan verwandelt sich das Untergeschoss in Ihre private Erholungsoase: Ein Wellnessbereich mit integrierter Sauna, separater Dusche, WC und Ruhezone lässt den Alltagsstress vergessen. Ein großzügiger Weinkeller mit Natursteinboden rundet das Raumangebot für Genießer perfekt ab.

Energie & Parken
Auch energetisch ist die Immobilie für die Zukunft aufgestellt. Dank der im Jahr 2015

modernisierten Gaszentralheizung und einer starken 10-kWp-Photovoltaikanlage auf dem Satteldach nutzen Sie die Kraft der Sonne zur eigenen Stromerzeugung und reduzieren Ihre Energiekosten nachhaltig. Eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor bietet zudem reichlich Platz für Fahrzeuge und einen direkten Zugang zum Grundstück.

Objektnummer: 26188146 - 74078 Heilbronn Biberach – Heilbronn

Ausstattung und Details

- ELW mit eigenem Zugang im UG möglich
- Doppelgarage
- PV 10 kWp
- Holz-Kachelofen im UG
- Parkett (Ahorn)
- FBH im Wohnbereich und im Badezimmer EG + OG
- Wellnessbereich mit Sauna im UG
- 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: 26188146 - 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: 26188146 - 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