

Bad Friedrichshall

Charmante Doppelhaushälfte mit Garten, moderner Einbauküche und idealer Lage nahe Audi, IT-Campus und Co.

Objektnummer: 24188214



Capital

MAKLER-KOMPASS

Top-Makler Heilbronn



Höchste Note für
von Poll Immobilien

Quelle: IRE Institut
für Makler und
Immobilien

Stand: 01.01.2024

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 640.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 280 m²

Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

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

Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

Auf einen Blick

Objektnummer	24188214
Wohnfläche	ca. 154 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2001
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	640.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	83.60 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	26.09.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie



Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie



Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie



Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie



Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie



Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie



Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie



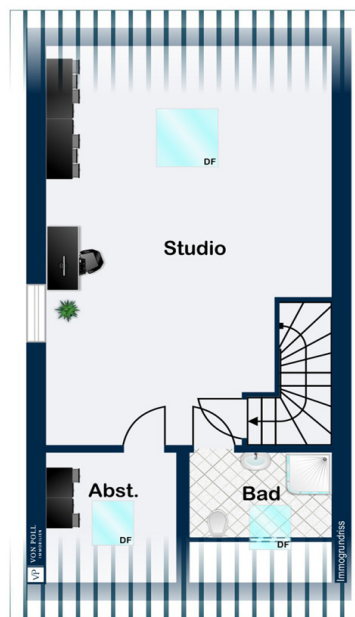
Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie



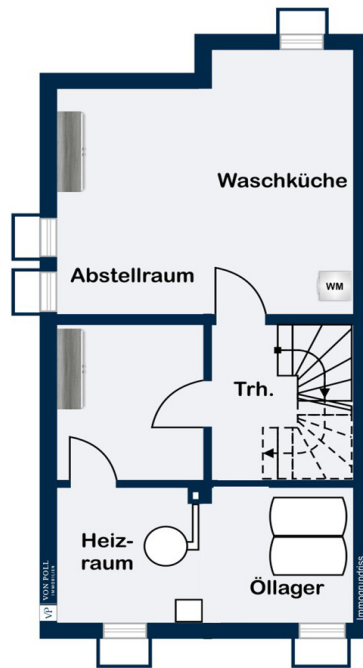
Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

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: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

Ein erster Eindruck

Charmante Doppelhaushälfte mit Garten, moderner Einbauküche und idealer Lage nahe Audi, IT-Campus und Co. Diese gepflegte Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 2001, überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von etwa 154 m² sowie der ruhigen Lage auf einem ca. 280 m² großen Grundstück. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmern und 2 Badezimmern, bietet das Haus reichlich Platz für die ganze Familie. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich, ausgestattet mit hochwertigem Parkettboden. Hier lassen sich perfekt Spiele- oder Kinoabende mit Freunden und Familie planen. Die moderne Einbauküche, inklusive großem Standkühlschrank, ist ebenfalls hier integriert. Von diesem Bereich aus gelangt man auf die sonnige Südterrasse mit Markise, die einen wunderbaren Blick in den Garten eröffnet, welcher zusätzlich mit einem Wasseranschluss ausgestattet ist. Somit steht einer Grillparty oder einer Wasserschlacht nichts im Wege! Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer sowie ein geräumiges, helles Tageslichtbad. Besonders hervorzuheben ist das Studiozimmer im Dachgeschoss, das über ein eigenes Duschbad sowie einen kleinen Abstellraum im Spitzboden verfügt. Das Geschoss bietet sich hervorragend als autarke Ebene für Jugendliche oder ein Büro an. Zusätzlich bietet der Hobbyraum im Keller weiteren Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Stellplätze direkt vor dem Haus runden das Angebot ab. Eine effiziente Zentralheizung sorgt in den kalten Monaten für angenehme Wärme. Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und kann sofort bezogen werden. Die Lage in Kochendorf zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und eine ruhige Wohnatmosphäre aus. Alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Auch Arbeitgeber wie Audi und Kaufland sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. Diese Doppelhaushälfte bietet alles, was eine Familie sich wünscht: viel Platz, Komfort und eine einladende Ausstattung für ein gemütliches Zuhause. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

Ausstattung und Details

- Tolle Lage (nahe neuem IT Campus und Audi)
- nahe IPAI (Innovationspark künstliche Intelligenz)
- Moderne Einbauküche
- Balkon und Terrasse mit Markise in Südausrichtung
- Schöner Garten
- 2 x Gartenhäuschen
- Wasseranschluss im Garten
- 2 x Stellplatz
- 2 x Tageslichtbadezimmer
- Parkett im Wohn- und Essbereich
- Keller mit Hobbyraum
- Spitzboden als zusätzlichen Stauraum
- Studiozimmer mit eigenem Tageslicht-Duschbad & Abstellkammerchen

Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

Alles zum Standort

Unser Haus befindet sich im Ortsteil Kochendorf. Bad Friedrichshall, die Stadt an Kocher, Jagst und Neckar liegt mit ihren rund 20.000 Einwohnern ca. 10 Km nördlich von der Großstadt Heilbronn. In der Nachbarschaft befindet sich Neckarsulm (Audi-Werk / Kaufland - Lidl&Schwarz) und in sichtbarer Entfernung erscheint die malerische Silhouette der historischen Kurstadt Bad Wimpfen. Die Autobahnen A6 und A81 schaffen günstige Verbindungen nach Heilbronn, Stuttgart, Würzburg, Karlsruhe, Mannheim und Nürnberg. Infrastruktur: In und um Bad Friedrichshall gibt es ein Klinikum, einige Ärzte, Apotheken, alle Schulformen, Fitnesscenter, Praxen für Physiotherapie, Kindergärten (Waldkindergarten), Supermärkte usw..

Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 83.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73 Heilbronn
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com