

Bad Friedrichshall

# Geräumige Doppelhaushälfte mit großem Süd- Garten in begehrter Lage (IT-Campus)

Objektnummer: 24188014



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

KAUFPREIS: 675.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 280 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

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

Objektnummer: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Auf einen Blick

Objektnummer	24188014	Kaufpreis	675.000 EUR
Wohnfläche	ca. 154 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2001		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	103.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.07.2024	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



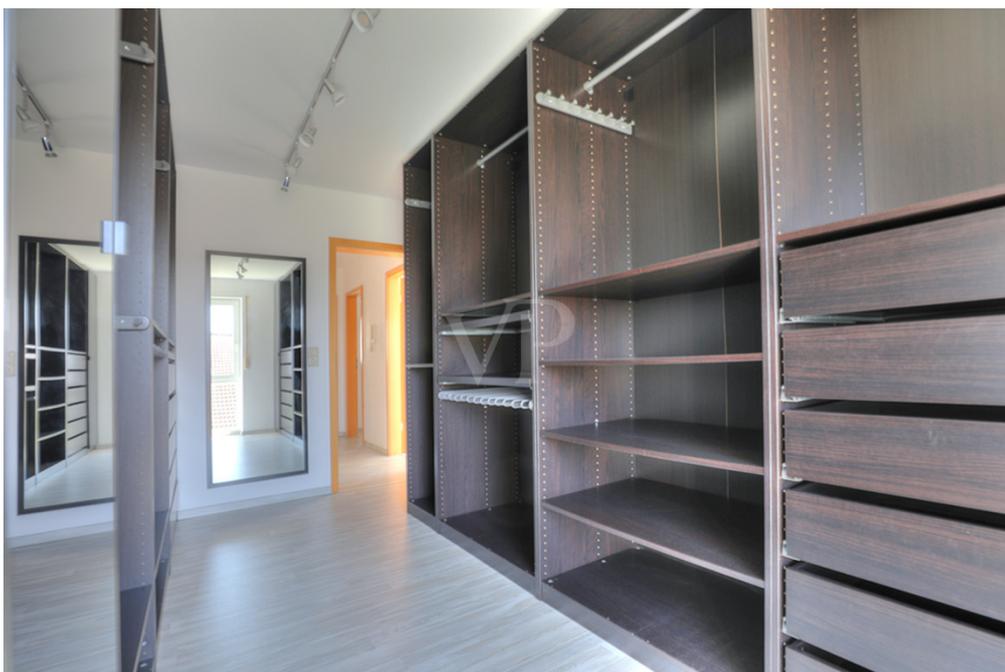
Objektnummer: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



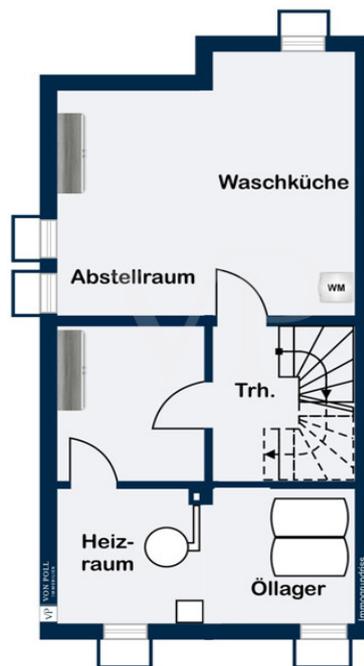
Objektnummer: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188014 - 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: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall**

## Ein erster Eindruck

Geräumige Doppelhaushälfte mit großem Süd-Garten in beehrter Lage (IT-Campus). Die gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2001 besticht durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> und ihre ruhige Lage auf einem ca. 280 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie. Im Erdgeschoss befindet sich der offene Wohn- und Essbereich mit hochwertigem Parkettboden und einer modernen Einbauküche, die mit einem großen Standkühlschrank ausgestattet ist. Von hier gelangt man auf den Südbalkon, der über eine Markise verfügt und einen herrlichen Ausblick in den Garten bietet. Dieser ist liebevoll angelegt und verfügt über einen Wasseranschluss. Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer und ein geräumiges Tageslichtbadezimmer. Besonders hervorzuheben ist das Studiozimmer mit eigenem Duschbad und einem kleinen Abstellkammerchen, welches sich im Spitzboden befindet. Ein zusätzlicher Hobbyraum im Keller bietet weiteren Stauraum. Die Immobilie verfügt zudem über zwei Stellplätze, welche direkt vor dem Haus liegen. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist somit sofort bezugsbereit. Die Lage in Kochendorf punktet mit einer guten Infrastruktur und einer ruhigen Wohngegend. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe zu finden. Durch die Südausrichtung des Gartens und der Terrasse kann man hier die Sonne den ganzen Tag über genießen. Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte viel Platz, Komfort und eine gute Ausstattung für eine Familie, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause ist. Wir freuen uns über Ihre Anfrage.

Objektnummer: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Ausstattung und Details

- 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: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall**

## Alles zum Standort

Unser Haus befindet sich im Ortsteil Kochendorf unweit vom neuen IT-Campus. 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: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2024. Endenergiebedarf beträgt 103.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## 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)