

Bad Friedrichshall Duttenberg

# Stilvolles Einfamilienhaus - nicht nur perfekt für eine Familie!

Objektnummer: 24188183



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

**KAUFPREIS: 885.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177,96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 454 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

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

Objektnummer: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24188183
Wohnfläche	ca. 177,96 m <sup>2</sup>
Dachform	Pulldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2016
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	885.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergieverbrauch	45.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.10.2034		
Befuerung	Pelletheizung		

Objektnummer: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## Die Immobilie



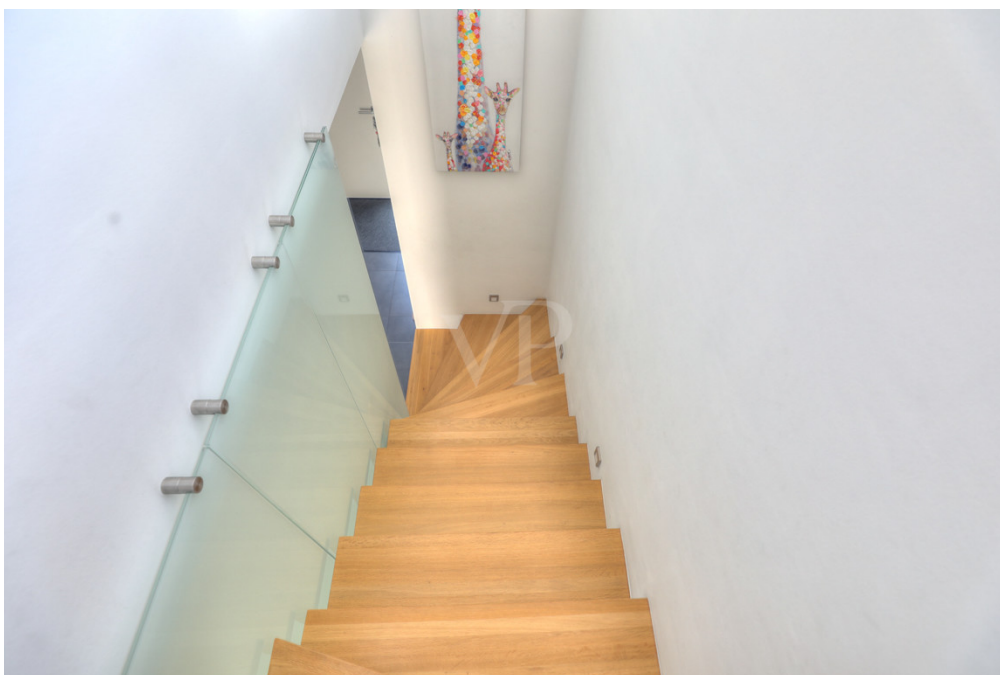
Objektnummer: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## Die Immobilie



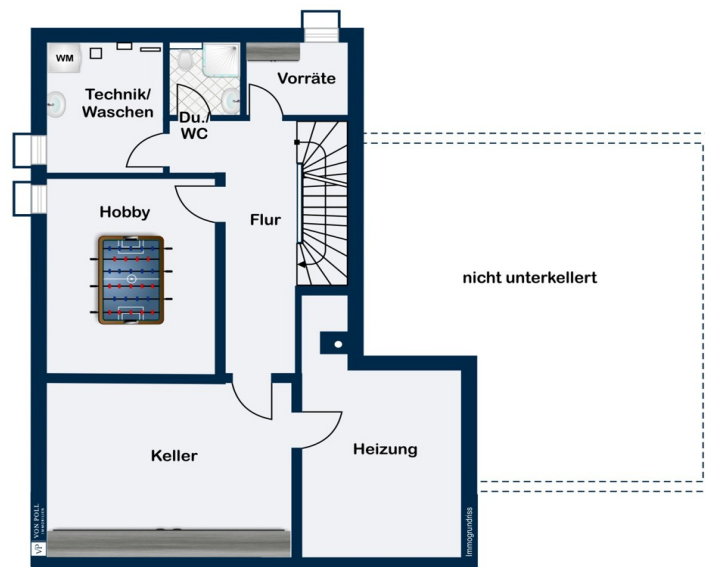
Objektnummer: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## Die Immobilie

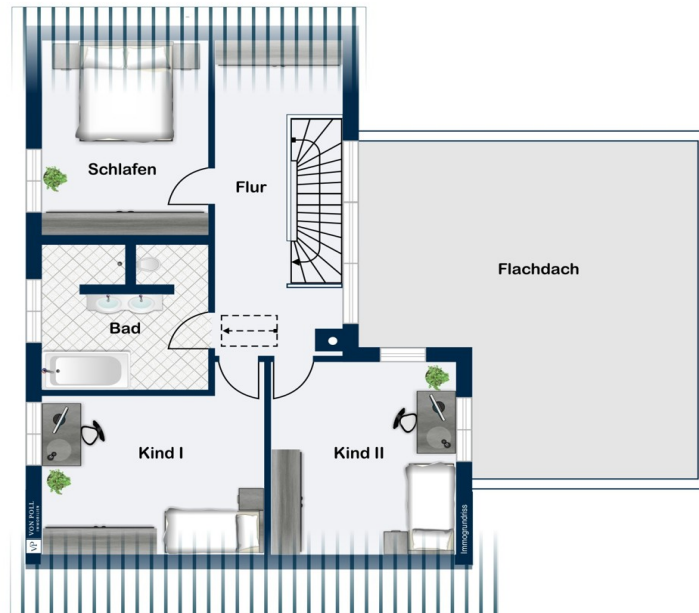


Objektnummer: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## 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: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg**

## Ein erster Eindruck

Stilvolles Einfamilienhaus - nicht nur perfekt für eine Familie! Das Einfamilienhaus wurde 2016 auf einem ca. 454 m<sup>2</sup> großen Grundstück gebaut und überzeugt mit ca. 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer guten Energieeffizienz (Klasse A) und vielen weiteren Extras: Das Erdgeschoss: Der Eingangsbereich ist modern gestaltet und bietet ausreichend Platz zum Ankommen. Über den modernen Flur gelangen Sie in den ca. 49 m<sup>2</sup> großen Wohn-Essbereich mit offener Küche. Pluspunkt: Die bodentiefen Fenster und der gemütliche Schwedenofen. Die schöne ca. 46 m<sup>2</sup> große Terrasse mit dem pflegeleichten Garten in Süd-Ausrichtung schließt sich direkt an und bietet Platz für Familie und Freunde - egal ob zum Grillen oder Sonnenbaden. Ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche, ein praktisches Gästezimmer und ein Abstellraum vervollständigen diese Ebene. Das Obergeschoss: Hier finden Sie das ca. 18 m<sup>2</sup> große Elternschlafzimmer inklusive Ankleidebereich vor. Das helle Tageslichtbadezimmer überzeugt mit einer ebenerdigen XL Dusche, einer Badewanne und viel Platz für Wellness zu Hause. In den zwei Kinderzimmern mit ca. 16 m<sup>2</sup> bzw 17 m<sup>2</sup> Wohnfläche fühlen sich nicht nur die kleinen Familienmitglieder wohl. Das Untergeschoss – noch mehr Wohn- und auch Nutzfläche: Außer dem klassischen Heizungs- und Technikraum, steht Ihnen ein ca. 15 m<sup>2</sup> Keller, ein separater Vorratsraum und ein ca. 17 m<sup>2</sup> großer Hobbyraum zur Verfügung. Nutzen Sie den Hobbyraum zum Beispiel als Partykeller oder Fitnessraum oder als weiteren Gästebereich mit eigenem, kleinem Duschbad. Doppelgarage: Die Garage bietet aufgrund seiner komfortablen Größe mit ca. 37 m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht nur Ihren zwei Autos ein Dach über dem Kopf, sondern auch Ihren Fahrrädern, Dreirädern oder auch der Werkzeug Ecke. Praktisch ist auch der zweite Ausgang, so gelangen Sie direkt von der Garage aus in den schönen Garten. Fazit: Modern, neuwertig, komfortabel – viel Platz und eine gute Aufteilung - einziehen und wohlfühlen!

Objektnummer: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## Ausstattung und Details

- Energieeffizienzklasse A
- Fußbodenheizung
- Kamin
- Smarthome
- Video Sprechanlage
- Glasfaser
- Einbauküche
- 3x Badezimmer
- Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich
- 2x Kinderzimmer + 1x Gästezimmer/Büro
- Hobbyraum + Vorratsraum im UG
- Doppelgarage mit 2x Sektionaltor
- Terrasse + Garten (Süd-Ausrichtung)

**Objektnummer: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg**

## Alles zum Standort

Das schöne Einfamilienhaus befindet sich am Rand von Duttenberg, einer der sechs Teilorte von Bad Friedrichshall. Bad Friedrichshall, die Stadt die an Kocher, Jagst und Neckar liegt. Mit ihren rund 19.000 Einwohnern ca. 10 Km nördlich von der Großstadt Heilbronn. Eine gute Verkehrsanbindung im regionalen Bereich bietet der Eisenbahnknotenpunkt in Bad Friedrichshall Jagstfeld mit S-Bahnanschluss und die Autobahnanschlussstelle in ca. 7 Km Entfernung. Infrastruktur: In und um Bad Friedrichshall gibt es ein Klinikum, über 30 Ärzte, 4 Apotheken, alle Schulformen, Fitnesscenter, Praxen für Physiotherapie, Kindergärten (Waldkindergarten), Supermärkte uvm. Darüber hinaus kennzeichnet sich die Stadt durch die Nähe zu namenhaften Arbeitgebern wie Audi, Lidl und Kaufland. Freizeitangebot: Die Drei-Flüsse Stadt und ihre Umgebung mit Burgen, Schlössern und Auen kann man per Kanu, Rad und Inliner erkunden. Ein lohnendes Ausflugsziel für Erholung, Spaß und Schwimmsport ist das am Waldrand gelegene Solefreibad mit breitem Angebot für alle Altersgruppen. Weitere Aktivitäten bieten Vereine u.a. Reiterverein, Sportpark und Spielplätze.

**Objektnummer: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 45.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## 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)