

Bad Friedrichshall

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

Property ID: 24188014



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

**PURCHASE PRICE: 675.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 280 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## At a glance

Property ID	24188014
Living Space	ca. 154 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2001
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	675.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	103.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.07.2024	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil		

Property ID: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property



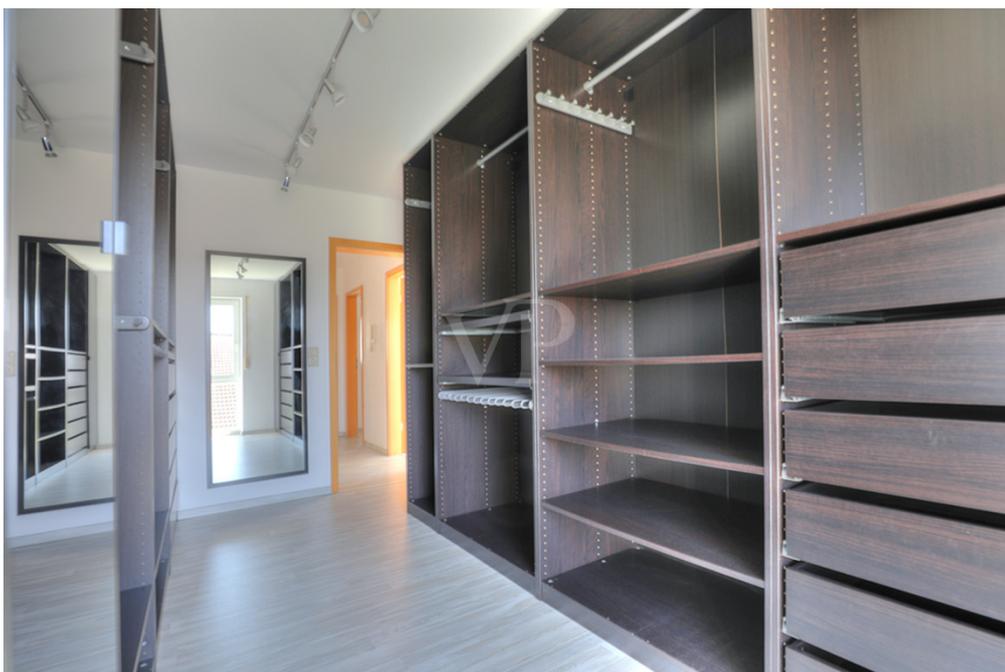
Property ID: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property



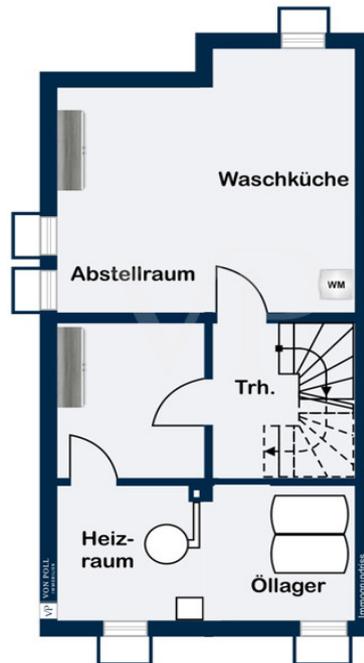
Property ID: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## A first impression

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.

Property ID: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall**

## All about the location

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..

Property ID: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Other information

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.

Property ID: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)