

Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

# Einziehen & wohlfühlen: Modernes Einfamilienhaus mit vielen Vorzügen sucht nette Familie

Property ID: 24188083



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

**PURCHASE PRICE: 885.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 177,96 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 454 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – 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: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## At a glance

Property ID	24188083
Living Space	ca. 177,96 m <sup>2</sup>
Roof Type	Pitched roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	6.5
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	2016
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	885.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	wood	Final Energy Demand	107.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.03.2025	Energy efficiency class	D
Power Source	Pellet-Fuelled		

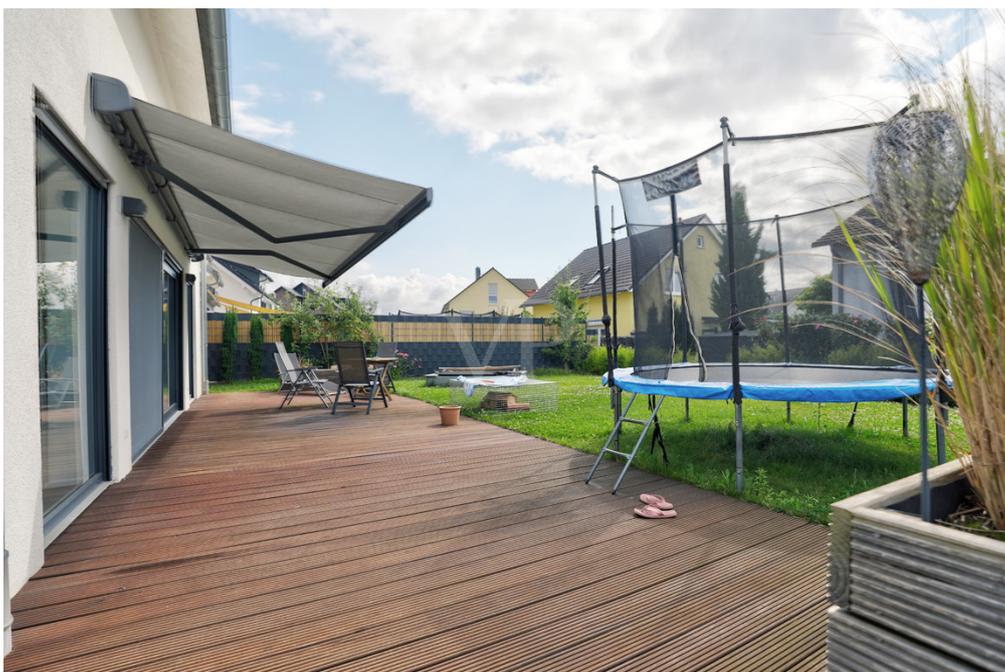
Property ID: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

# The property



Property ID: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## The property



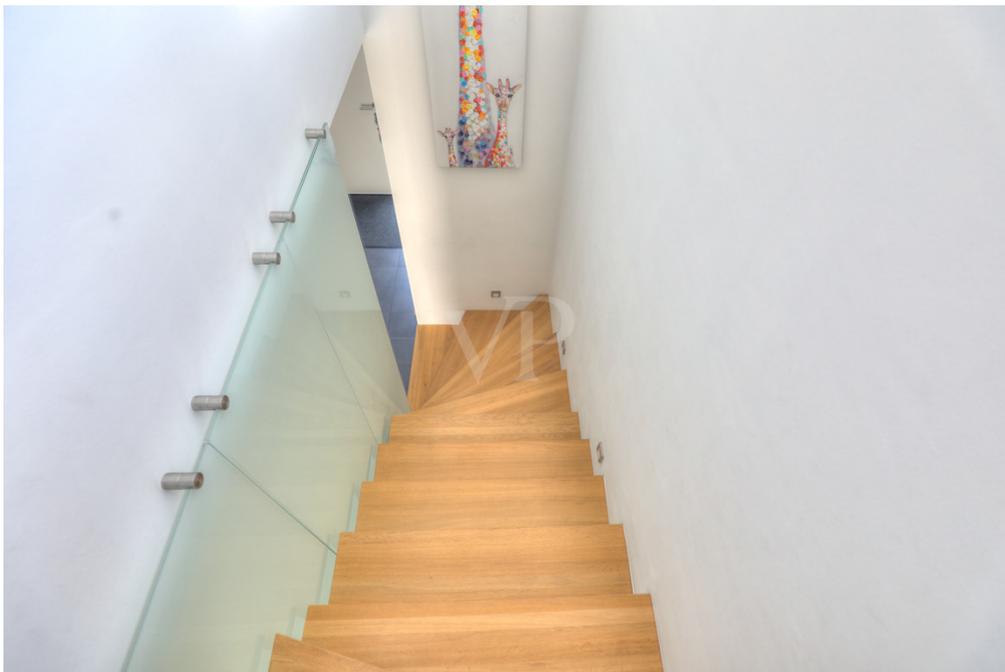
Property ID: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## The property



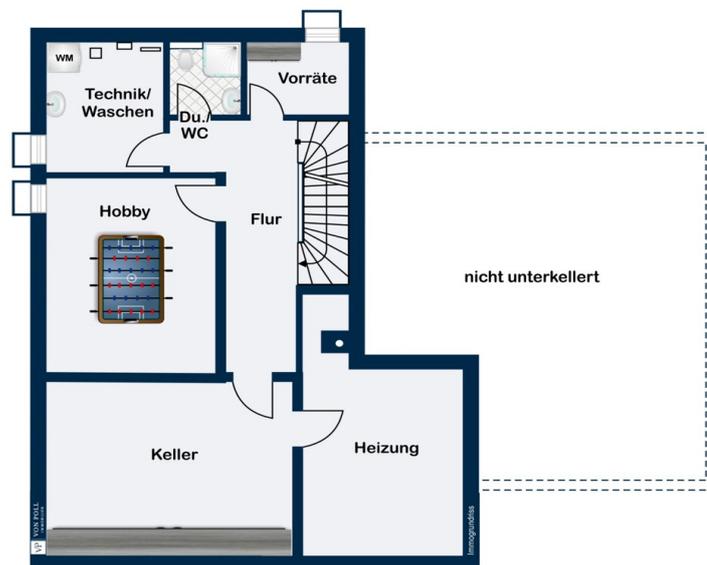
Property ID: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## The property

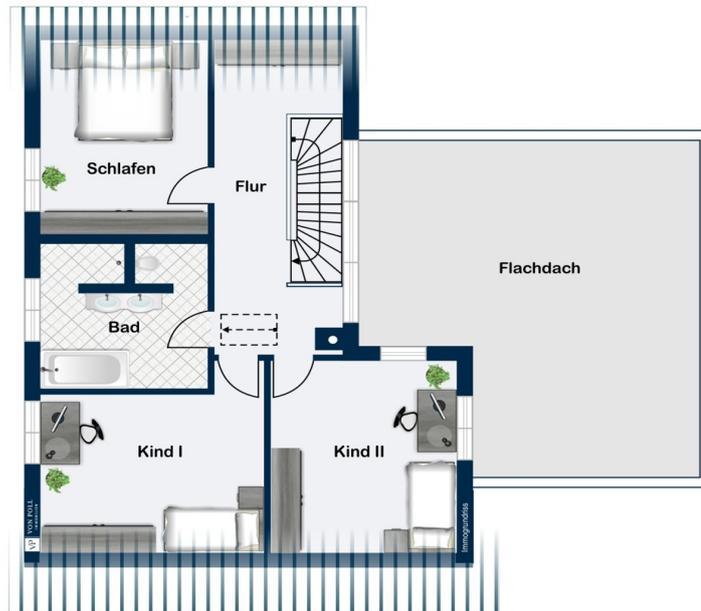


Property ID: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## 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: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## A first impression

Einziehen & wohlfühlen: Modernes Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Smarthome, Fußbodenheizung und vielem mehr! 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 und vielen 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!

Property ID: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## Details of amenities

- 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)

**Property ID: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall**

## All about the location

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.

**Property ID: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.3.2025. Endenergiebedarf beträgt 107.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – 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)