

Bad Friedrichshall

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

Número de propiedad: 24188014



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

PRECIO DE COMPRA: 675.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 154 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 280 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## De un vistazo

Número de propiedad	24188014
Superficie habitable	ca. 154 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2001
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	675.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	103.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	17.07.2024	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propiedad



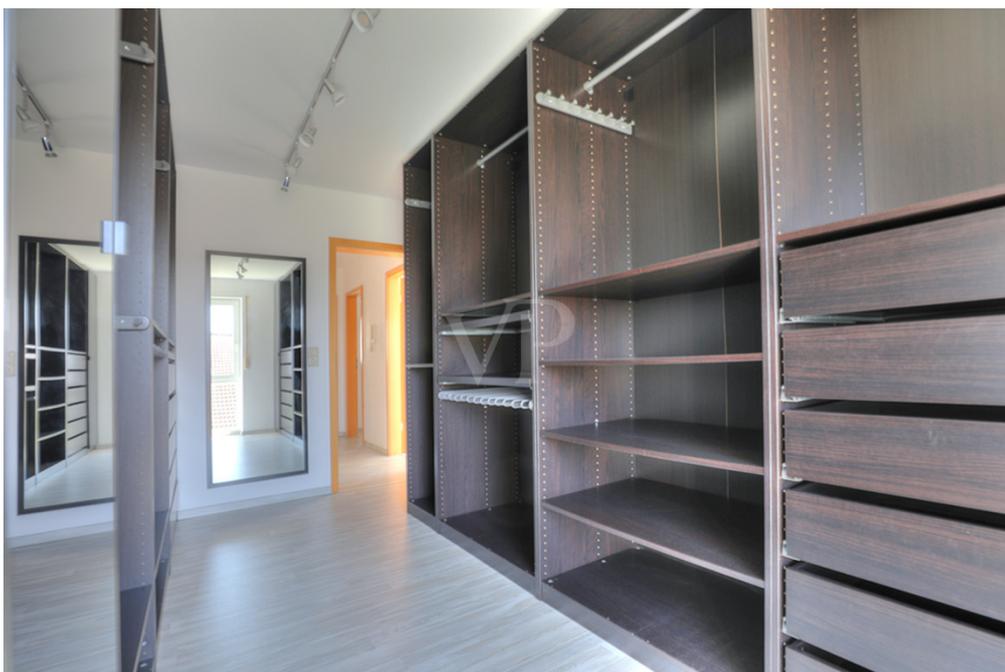
Número de propiedad: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propiedad



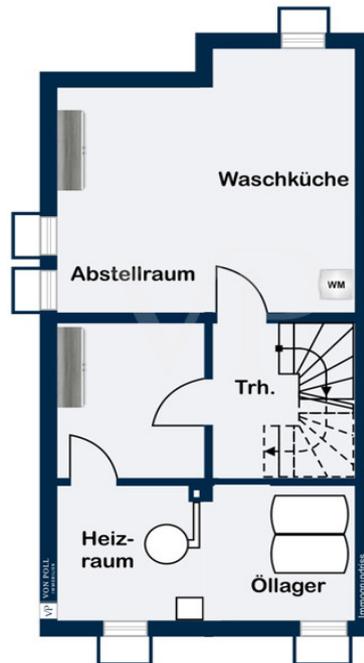
Número de propiedad: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Una primera impresión

Geräumige Doppelhaushälfte mit großem Süd-Garten in begehrter 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.

Número de propiedad: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Todo sobre la ubicación

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..

Número de propiedad: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)