

Bad Friedrichshall

# Charmante Doppelhaushälfte mit Garten, moderner Einbauküche und idealer Lage nahe Audi, IT-Campus und Co.

Número de propiedad: 24188214



**Capital**

MAKLER-KOMPASS

Top-Makler Heilbronn



Höchste Note für  
von Poll Immobilien

Quelle: IRE Institut  
für Makler und  
Immobilien

Stand: 01.01.2024

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

PRECIO DE COMPRA: 640.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 154 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 280 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24188214 - 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: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 24188214                           |
| Superficie habitable | ca. 154 m <sup>2</sup>             |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                  |
| Habitaciones         | 6                                  |
| Dormitorios          | 4                                  |
| Baños                | 2                                  |
| Año de construcción  | 2001                               |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Precio de compra       | 640.000 EUR   |
| Casa                   | Casas bifamiliares  |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Estado de la propiedad | cuidado   |
| Método de construcción | Sólido  |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## Datos energéticos

|                                     |                     |   |                            |
|-------------------------------------|---------------------|---|----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado de consumo     |
| Fuente de energía                   | Aceite              | Consumo de energía final                            | 83.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 26.09.2034          | Clase de eficiencia energética                      | C                          |
| Fuente de energía                   | Aceite              | Año de construcción según el certificado energético | 2001                       |

Número de propiedad: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propiedad





Número de propiedad: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propiedad



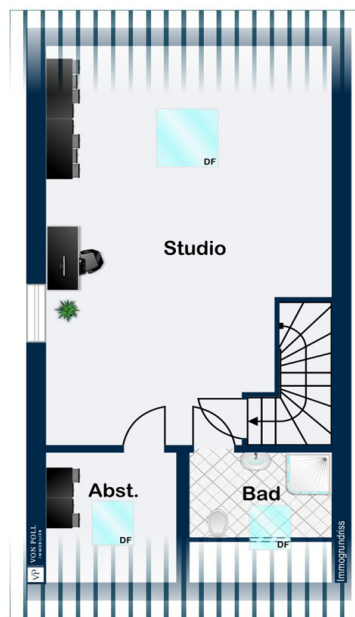
Número de propiedad: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propiedad



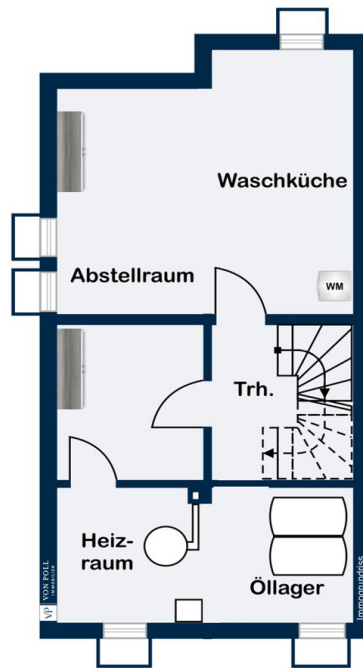
Número de propiedad: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## 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: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## Una primera impresión

Charmante Doppelhaushälfte mit Garten, moderner Einbauküche und idealer Lage nahe Audi, IT-Campus und Co. Diese gepflegte Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 2001, überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von etwa 154 m<sup>2</sup> sowie der ruhigen Lage auf einem ca. 280 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmern und 2 Badezimmern, bietet das Haus reichlich Platz für die ganze Familie. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich, ausgestattet mit hochwertigem Parkettboden. Hier lassen sich perfekt Spiele- oder Kinoabende mit Freunden und Familie planen. Die moderne Einbauküche, inklusive großem Standkühlschrank, ist ebenfalls hier integriert. Von diesem Bereich aus gelangt man auf die sonnige Südterrasse mit Markise, die einen wunderbaren Blick in den Garten eröffnet, welcher zusätzlich mit einem Wasseranschluss ausgestattet ist. Somit steht einer Grillparty oder einer Wasserschlacht nichts im Wege! Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer sowie ein geräumiges, helles Tageslichtbad. Besonders hervorzuheben ist das Studiozimmer im Dachgeschoss, das über ein eigenes Duschbad sowie einen kleinen Abstellraum im Spitzboden verfügt. Das Geschoss bietet sich hervorragend als autarke Ebene für Jugendliche oder ein Büro an. Zusätzlich bietet der Hobbyraum im Keller weiteren Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Stellplätze direkt vor dem Haus runden das Angebot ab. Eine effiziente Zentralheizung sorgt in den kalten Monaten für angenehme Wärme. Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und kann sofort bezogen werden. Die Lage in Kochendorf zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und eine ruhige Wohnatmosphäre aus. Alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Auch Arbeitgeber wie Audi und Kaufland sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. Diese Doppelhaushälfte bietet alles, was eine Familie sich wünscht: viel Platz, Komfort und eine einladende Ausstattung für ein gemütliches Zuhause. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Número de propiedad: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## Detalles de los servicios

- Tolle Lage (nahe neuem IT Campus und Audi)
- nahe IPAI (Innovationspark künstliche Intelligenz)
- 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: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## Todo sobre la ubicación

Unser Haus befindet sich im Ortsteil Kochendorf. 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: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 83.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 24188214 - 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)