

Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

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

CODE DU BIEN: 24188083



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

PRIX D'ACHAT: 885.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 177,96 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 454 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24188083
Surface habitable	ca. 177,96 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pente
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2016
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	885.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	bois
Certification énergétique valable jusqu'au	01.03.2025
Source d'alimentation	Pellet

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	107.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	D

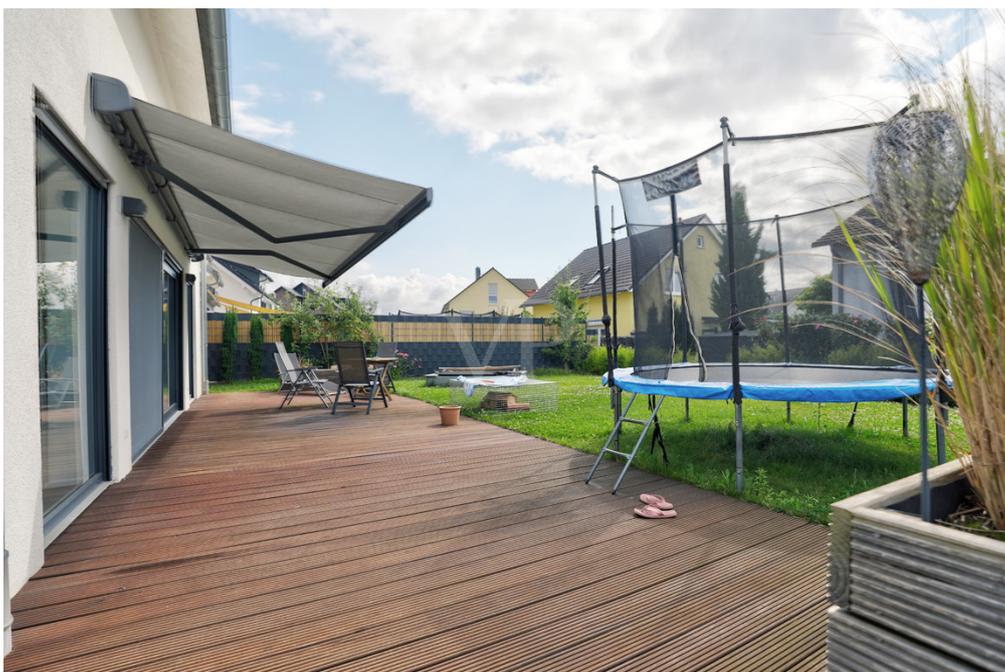
CODE DU BIEN: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## La propriété



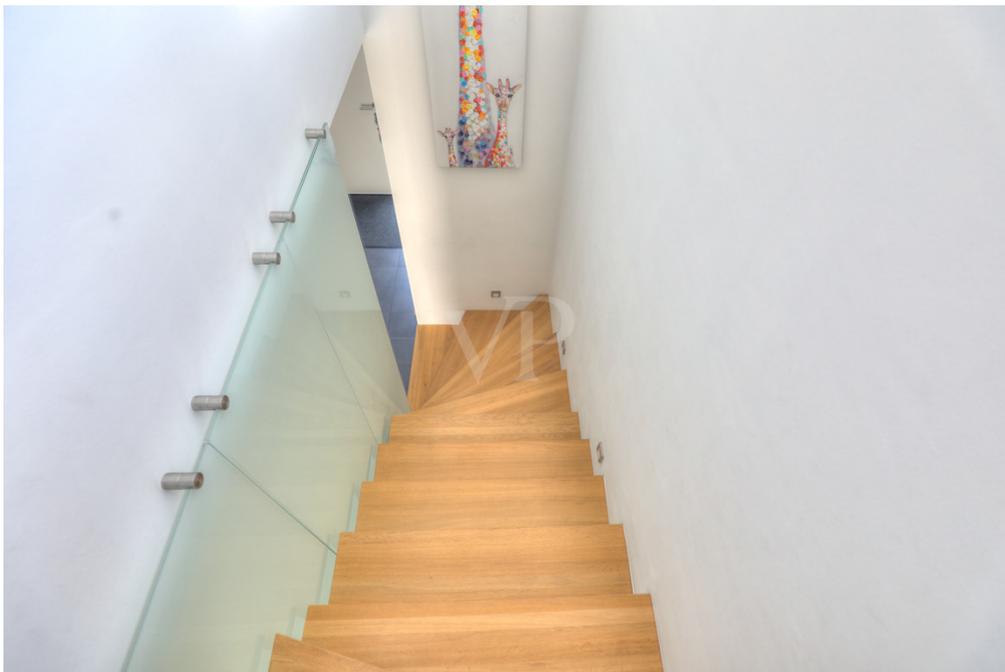
CODE DU BIEN: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## La propriété



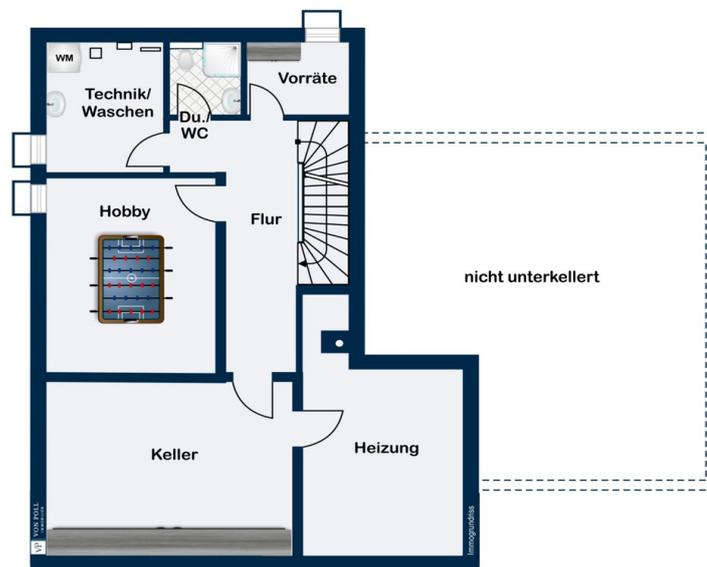
CODE DU BIEN: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## La propriété

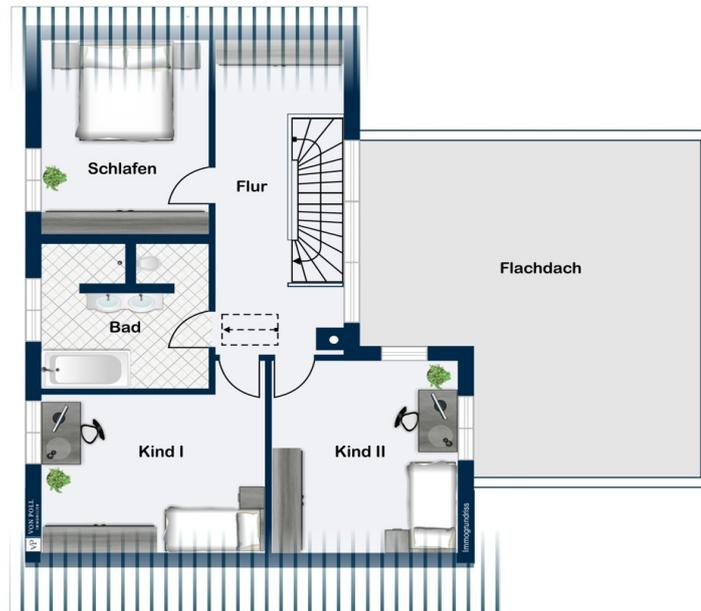


CODE DU BIEN: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall**

## Une première 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!

CODE DU BIEN: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## Détails des commodités

- 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)

**CODE DU BIEN: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)