

Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

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

VP azonosító: 24188083



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

VÉTELÁR: 885.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 177,96 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 454 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 24188083                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 177,96 m <sup>2</sup> |
| Tető formája          | Egylépcsős tető           |
| AZ INGATLAN ELÉRHETŐ? | megállapodás szerint      |
| Szobák                | 6.5                       |
| Hálószobák            | 4                         |
| FÜRDŐSZOBÁK           | 3                         |
| ÉPÍTÉS ÉVE            | 2016                      |
| PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK | 2 x Garázs                |

|                      |   |
|----------------------|---|
| Vételár              | 885.000 EUR   |
| Ház                  | Családi ház   |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Újszerű   |
| Kivitelezési módszer | Szilárd   |
| Hasznos terület      | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Kert /<br>közös használat,<br>Beépített konyha        |

VP azonosító: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## Áttekintés: Energia adatok

|  |                          |   |                             |
|--|--------------------------|---|-----------------------------|
| Fűtési rendszer                              | Padlófűtés               | Energiatanúsítvány                                      | Energetikai tanúsítvány     |
| Energiaforrás                                | fa                       | Teljes energiaigény                                     | 107.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 01.03.2025               | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D                           |
| Energiaforrás                                | Vegyes tüzelés? (pellet) |   |                             |

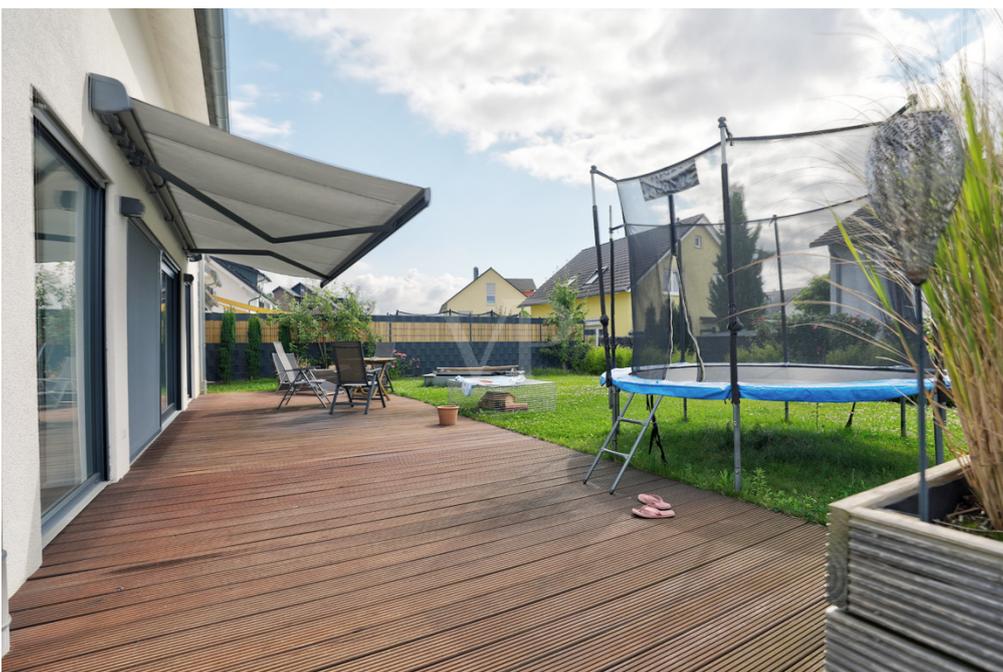
VP azonosító: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## Az ingatlan



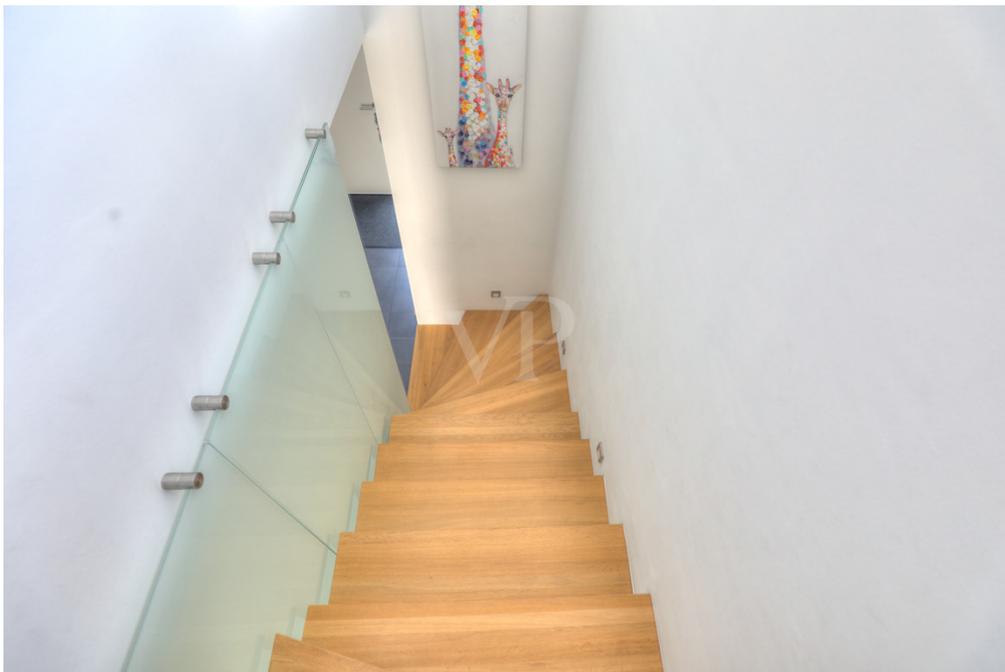
VP azonosító: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## Az ingatlan



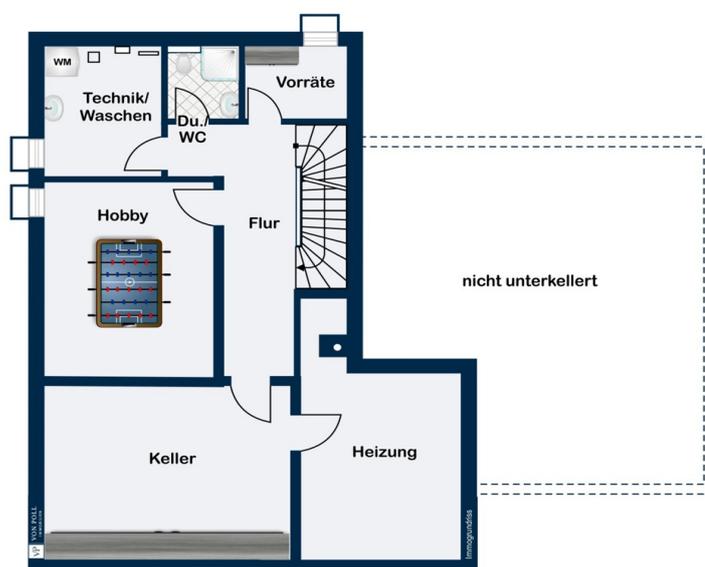
VP azonosító: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## Az ingatlan

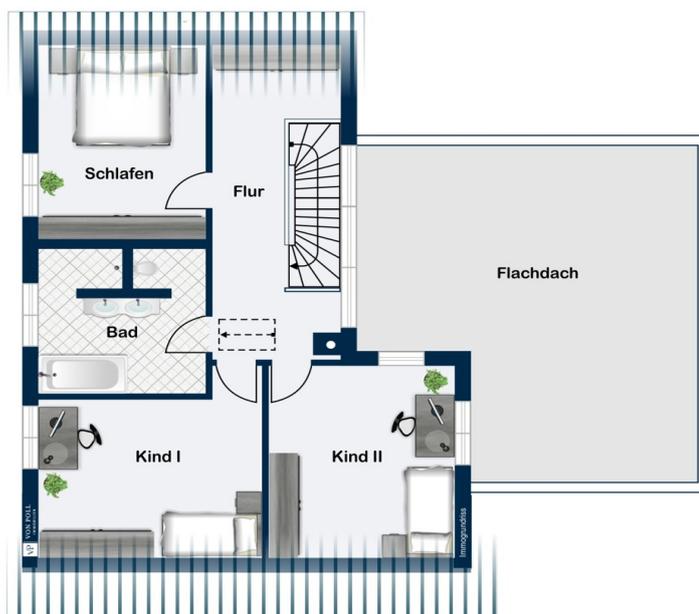


VP azonosító: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## Az els? benyomás

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!

VP azonosító: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## Részletes felszereltség

- 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)

VP azonosító: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24188083 - 74177 Bad Friedrichshall / Duttenberg – Bad Friedrichshall

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)