

Bad Friedrichshall

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

Número da propriedade: 24188014



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

PREÇO DE COMPRA: 675.000 EUR • ÁREA: ca. 154 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 280 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Numa vista geral

Número da propriedade	24188014	Preço de compra	675.000 EUR
Área	ca. 154 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Sólido
Quartos	6	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	2001		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	103.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	17.07.2024	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel





Número da propriedade: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



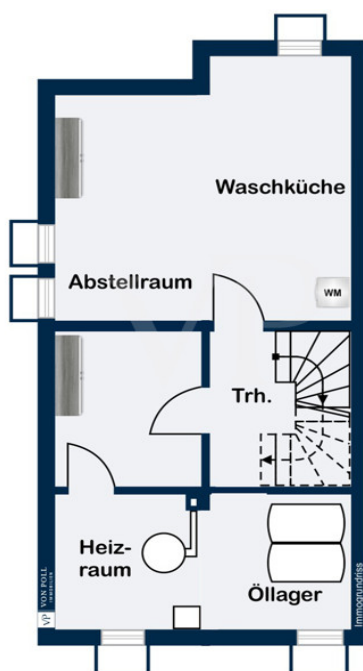
Número da propriedade: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Plantas dos pisos











Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Uma primeira impressão

Geräumige Doppelhaushälfte mit großem Süd-Garten in beehrter 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 da propriedade: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Detalhes do equipamento

- 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 da propriedade: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Outras informações

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 da propriedade: 24188014 - 74177 Bad Friedrichshall

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)