

Bad Friedrichshall Duttenberg

# Stilvolles Einfamilienhaus - nicht nur perfekt für eine Familie!

Número da propriedade: 24188183



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

PREÇO DE COMPRA: 885.000 EUR • ÁREA: ca. 177,96 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6.5 • ÁREA DO TERRENO: 454 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

- 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: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	24188183	Preço de compra	885.000 EUR
Área	ca. 177,96 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado campo único	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	2016		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Pellet	Consumo final de energia	45.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	03.10.2034		
Aquecimento	Pellet-Fuelled		



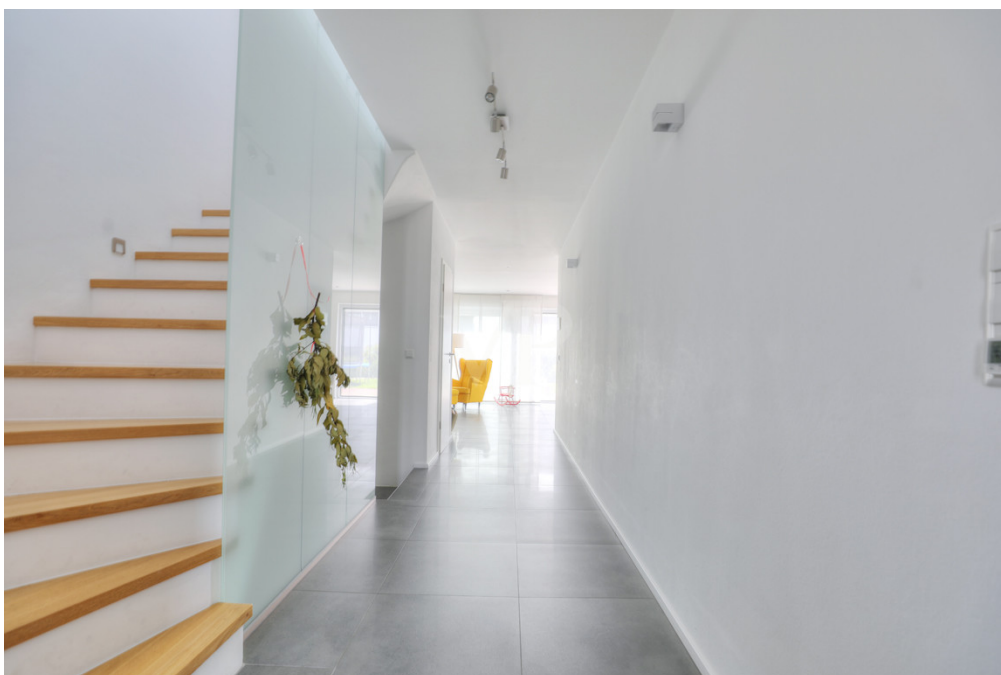
Número da propriedade: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## O imóvel





Número da propriedade: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## O imóvel





Número da propriedade: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## O imóvel





Número da propriedade: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

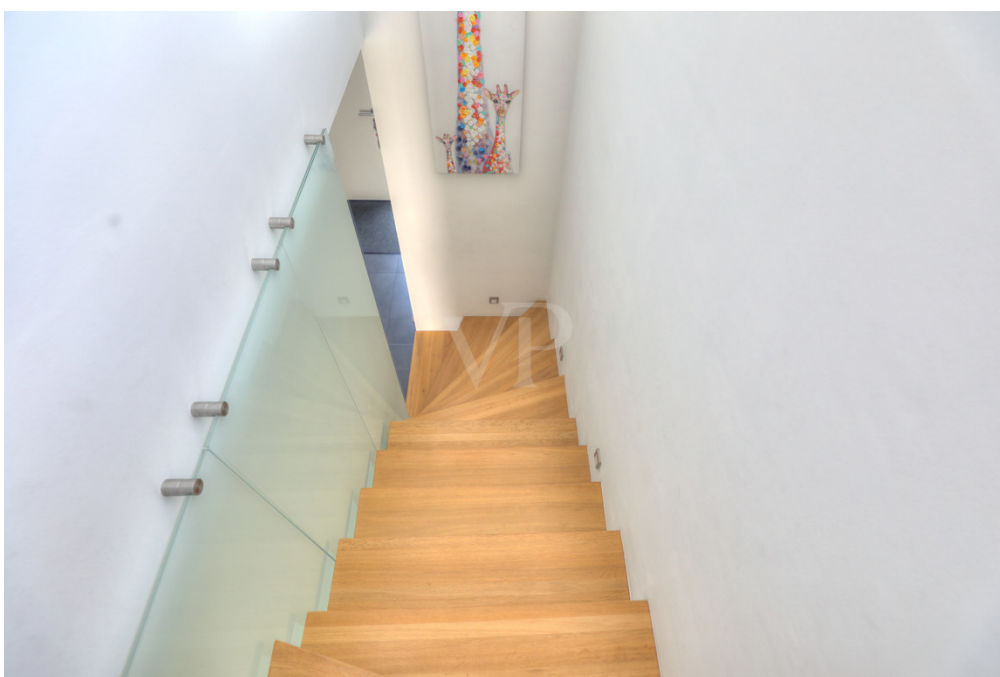
## O imóvel





Número da propriedade: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## O imóvel





Número da propriedade: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## O imóvel





Número da propriedade: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## O imóvel





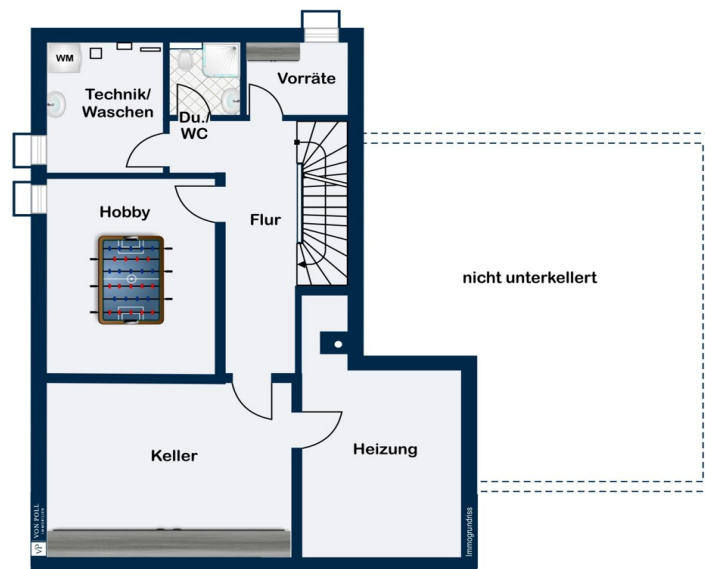
Número da propriedade: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## O imóvel

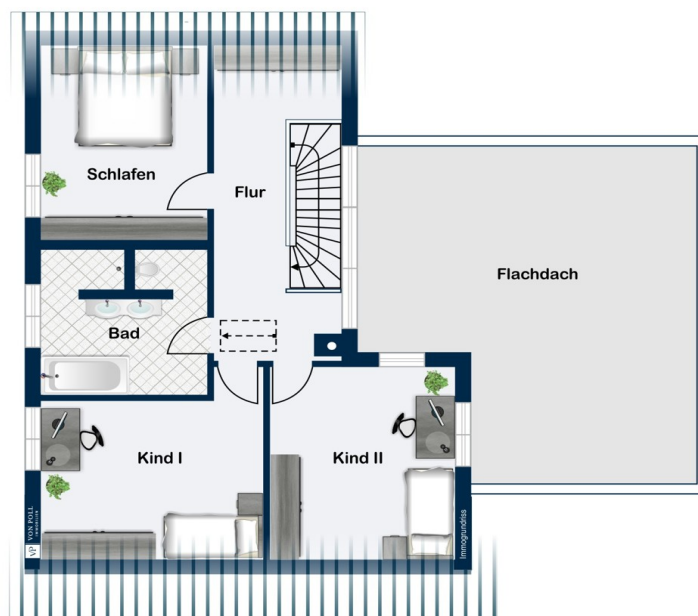


Número da propriedade: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## 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: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## Uma primeira impressão

Stilvolles Einfamilienhaus - nicht nur perfekt für eine Familie! 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, einer guten Energieeffizienz (Klasse A) und vielen weiteren 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!

Número da propriedade: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## Detalhes do equipamento

- Energieeffizienzklasse A
- 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)

**Número da propriedade: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 45.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A.



Número da propriedade: 24188183 - 74177 Bad Friedrichshall Duttenberg

## 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)