

Bad Friedrichshall

# Frühlingsgefühle inklusive – helle 3-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon und Stellplatz

Objektnummer: 26188047



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

**KAUFPREIS: 248.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72,85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## Auf einen Blick

Objektnummer	26188047	Kaufpreis	248.000 EUR
Wohnfläche	ca. 72,85 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1984		
Stellplatz	1 x Freiplatz	Modernisierung / Sanierung	2025
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

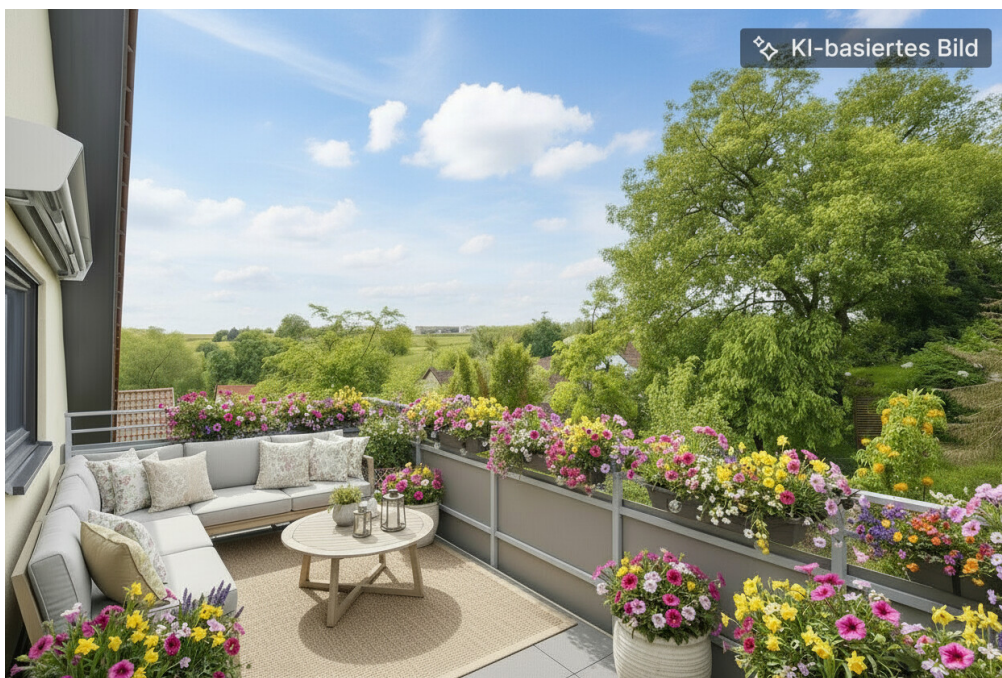
**Objektnummer: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	111.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.03.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



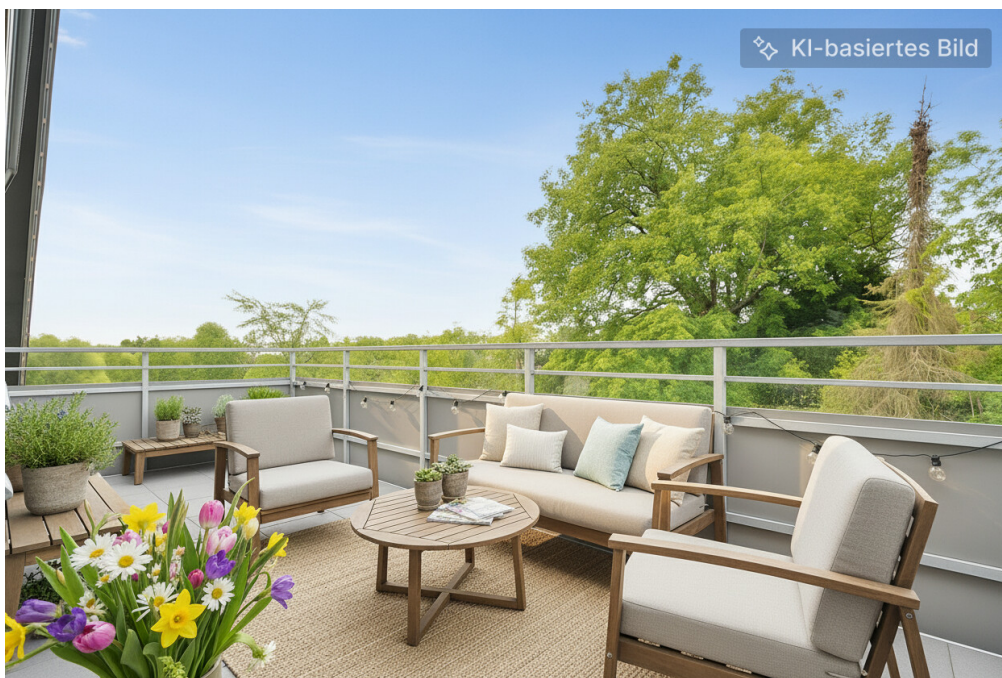
Objektnummer: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



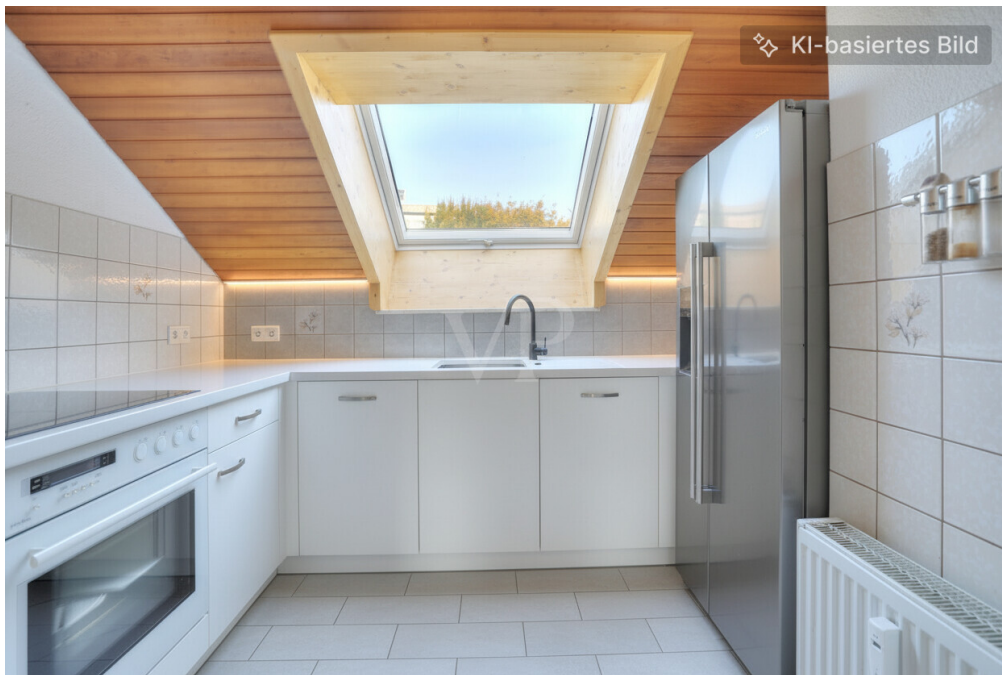
Objektnummer: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



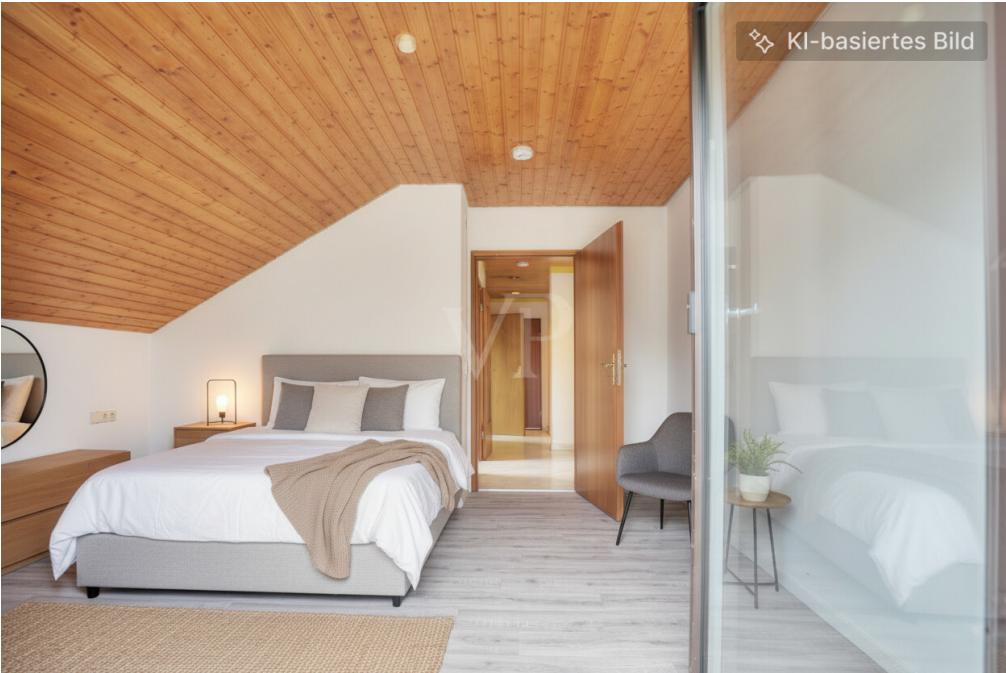
Objektnummer: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

# Die Immobilie



Objektnummer: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie

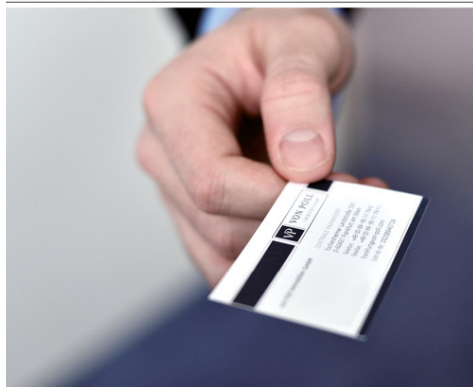


Objektnummer: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Objektnummer: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



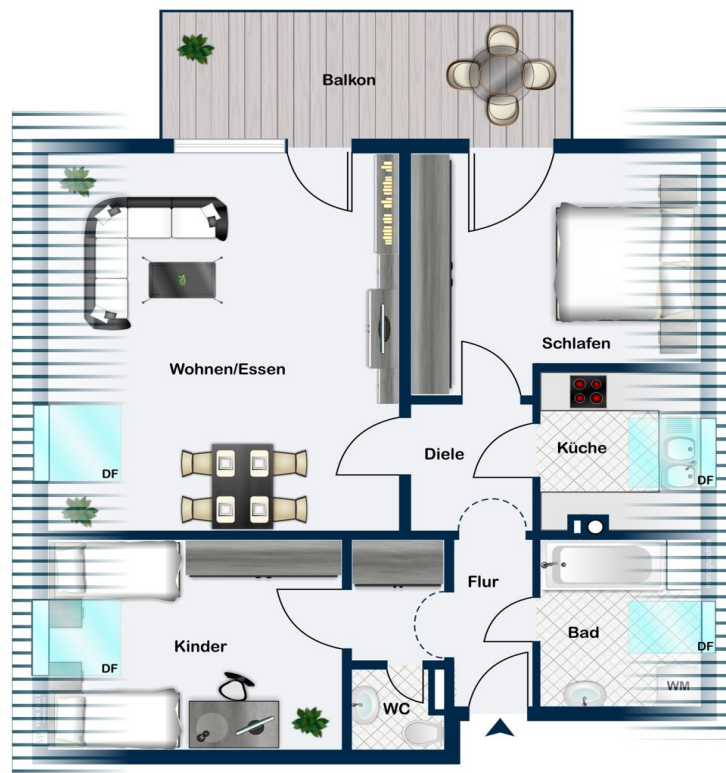
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Objektnummer: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall**

## Ein erster Eindruck

Frühlingsgefühle inklusive – helle 3-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon und Stellplatz

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur fünf Parteien. Das Gebäude wurde 1984 in solider Massivbauweise errichtet und überzeugt durch eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre.

Mit rund 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche, hellen Räumen und einem schönen Westbalkon bietet die Wohnung sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern eine attraktive Gelegenheit.

Wohnen mit Licht und Raumgefühl

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind.

Das Herzstück der Wohnung bildet der ca. 26 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen hier für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre – perfekt für entspannte Abende, gemeinsame Mahlzeiten oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Ein besonderes Highlight ist der westlich ausgerichtete Balkon. Hier können Sie die Nachmittags- und Abendsonne genießen, den Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen und im Frühling die ersten warmen Sonnenstrahlen erleben. Der Balkon ist sowohl vom Wohnzimmer als auch vom angrenzenden Schlafzimmer aus zugänglich.

Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel nutzen – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder persönlicher Rückzugsort.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und Waschbecken ausgestattet, während das

separate WC direkt gegenüber liegt.

#### Praktischer Komfort

Zusätzliche Dachnischen bieten wertvollen Stauraum und unterstreichen den charmanten Charakter der Dachgeschosswohnung.

Ein abschließbares Kellerabteil sorgt für weiteren Platz für persönliche Gegenstände. Die Waschmaschine findet ihren Platz in der gemeinschaftlichen Waschküche im Untergeschoss.

Abgerundet wird das Angebot durch einen PKW-Freiplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist.

#### Attraktive Lage mit Zukunft

Die Nähe zum neuen Schwarz Digits Campus, an dem künftig rund 3.500 IT-Arbeitsplätze entstehen, macht diese Immobilie besonders interessant. Die Umgebung entwickelt sich zunehmend zu einem modernen und zukunftsorientierten Wohn- und Arbeitsstandort, was sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine vielversprechende Perspektive bietet.

#### Fazit

Eine gepflegte Wohnung mit viel Licht, einem schönen Balkon und attraktiver Zukunftsperspektive – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**Objektnummer: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall**

## Ausstattung und Details

- Ruhige Wohnanlage mit nur 5 Einheiten im Haus
- Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Schöner Balkon in Westausrichtung
- Keller
- Waschküche
- PKW Stellplatz
- Achtung !!!

Das Hausgeld beträgt aktuell 404€/Monat.

Es teilt sich in 178,69 € (Nebenkosten + Rücklagenzuführung) + 225,31 € (L-Bank Darlehen für Dachsanierung) auf.

Da das Darlehen zeitnah getilgt ist, wird das monatliche Hausgeld zukünftig noch geringer ausfallen.

**Objektnummer: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall**

## Alles zum Standort

Dieses attraktive Objekt befindet sich im beliebten Stadtteil Kochendorf in Bad Friedrichshall. Das Stadtzentrum liegt nur ca. 1,3 km entfernt. Den modernen "Digits"-Campus der Schwarz Gruppe erreichen Sie mit dem Auto in ca. 4 Minuten, mit dem Fahrrad in nur etwa 6 Minuten, zu Fuß in rund 17 Minuten oder mit einer Kombination aus Bus und Fußweg in etwa 6 Minuten.

Bad Friedrichshall liegt im nördlichen Landkreis Heilbronn und zählt rund 19.700 Einwohner. Die Stadt überzeugt durch ihre reizvolle Lage an Neckar, Jagst und Kocher – ein echtes Plus für Freizeit, Erholung und Lebensqualität. Ob Radfahren, Wandern oder Kanutouren: Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Entspannung.

Darüber hinaus punktet die Stadt mit einer sehr guten Infrastruktur für Familien und Berufstätige. Neben Krippen und Kindergärten finden sich hier sämtliche Schularten, darunter auch ein Gymnasium, sowie Musik- und Sportschulen. Ein vielseitiges Vereinsleben ergänzt das Angebot. Für eine umfassende medizinische Versorgung sorgen Allgemein- und Fachärzte, ein OP-Zentrum sowie das nahegelegene SLK-Klinikum am Plattenwald.

Auch verkehrstechnisch ist Bad Friedrichshall bestens angebunden: Die Heilbronner Innenstadt ist in ca. 12 Fahrminuten erreichbar. Die Autobahnen A6 und A81 schaffen schnelle Verbindungen in Richtung Stuttgart, Würzburg, Karlsruhe, Mannheim und Nürnberg. Zudem liegt die Stadt an der Bundeswasserstraße Neckar und nur rund 80 km vom Flughafen Stuttgart entfernt.

Der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut: Mehrere Buslinien sowie der Bahnhof Bad Friedrichshall-Jagstfeld bieten eine schnelle Anbindung an das

regionale und überregionale Bahnnetz – mit direkten Verbindungen u. a. nach Stuttgart, Würzburg und Frankfurt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Objektnummer: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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