Bad Friedrichshall

Kapitalanlage oder Eigenheim: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz

Objektnummer: 25188129

KAUFPREIS: 265.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 72,85 m^2 • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

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

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Auf einen Blick

Objektnummer	25188129
Wohnfläche	ca. 72,85 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	265.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	31.03.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	111.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

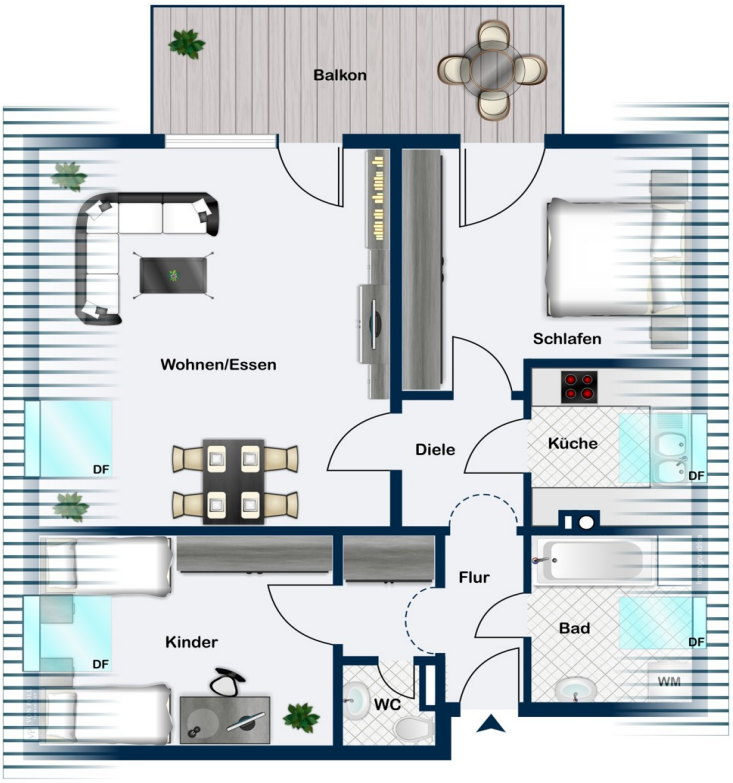
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Objektnummer: 25188129 - 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: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Ein erster Eindruck

Kapitalanlage oder Eigenheim: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit fünf Parteien, das 1984 in solider Massivbauweise errichtet wurde. Die 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 73?m² Wohnfläche überzeugt mit hellen Wohnräumen, einem schönen Balkon und einer hervorragende Lage.

Raumaufteilung & Ausstattung
Beim Eintreten erwartet Sie ein großzügiger Flur, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind. Das Highlight der Wohnung ist der rund 26?m² große, offene Wohn- und Essbereich – ideal für gemütliche Stunden mit Familie oder Gästen. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.
Der westlich ausgerichtete Balkon lädt zum Verweilen ein – genießen Sie hier die Abendsonne, eine Tasse Kaffee oder einfach eine ruhige Auszeit. Der Zugang zum Balkon ist sowohl vom Wohnzimmer als auch vom angrenzenden Schlafzimmer aus möglich.
Ein weiteres Zimmer bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet, das separate WC liegt direkt gegenüber.

Zusätzlicher Komfort
Praktische Dachnischen sorgen für zusätzlichen Stauraum, während ein abschließbares Kellerabteil weiteren Platz für persönliche Gegenstände bietet. Ihre Waschmaschine findet Platz in der gemeinschaftlichen Waschküche im Untergeschoss.
Ein im Kaufpreis inbegriffener PKW-Freiplatz rundet das Angebot ab.

Top-Lage mit Zukunftsperspektive
Die Nähe zum neuen Schwarz Digits Campus, der künftig rund 3.500 IT-Arbeitsplätze schaffen wird, macht diese Immobilie besonders interessant – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Die Umgebung entwickelt sich rasant zu einem zukunftsorientierten und dynamischen Wohn- und Arbeitsstandort.

Fazit
Ein gepflegtes Zuhause mit Potenzial in einer Lage mit Perspektive – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen gerne für eine Besichtigung oder weiterführende Informationen zur Verfügung!

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Ausstattung und Details

Eine Rendite bzw. Wertsteigerung von ca. 3,40 % wird bei diesem Objekt erzielt, was dem typischen Niveau von Investitionsimmobilien im Süd-/Westen entspricht.
- 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: 25188129 - 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: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25188129 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com