Bad Friedrichshall

Ruhiges Einfamilienhaus mit Gartenparadies und Erweiterungsmöglichkeiten

Property ID: 25188028

PURCHASE PRICE: 520.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 106,24 m^2 • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 770 m^2

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

At a glance

Property ID	25188028
Living Space	ca. 106,24 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1939
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	520.000 EUR
Modernisation / Refurbishment	2017
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	06.03.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	255.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1938

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

The property

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

The property

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

The property

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

The property

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

The property

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

The property

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

The property

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

The property

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

The property

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

The property

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

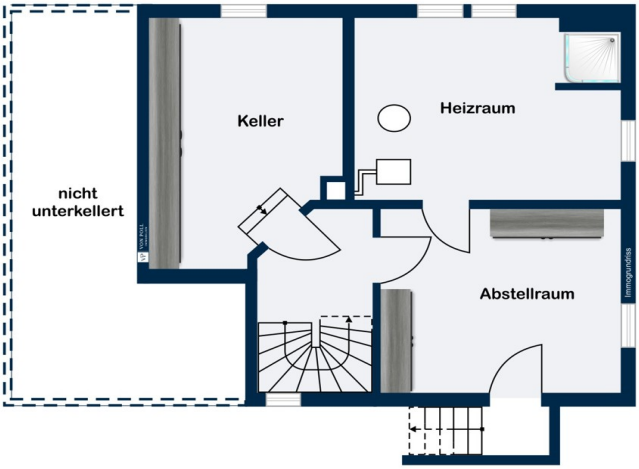
The property

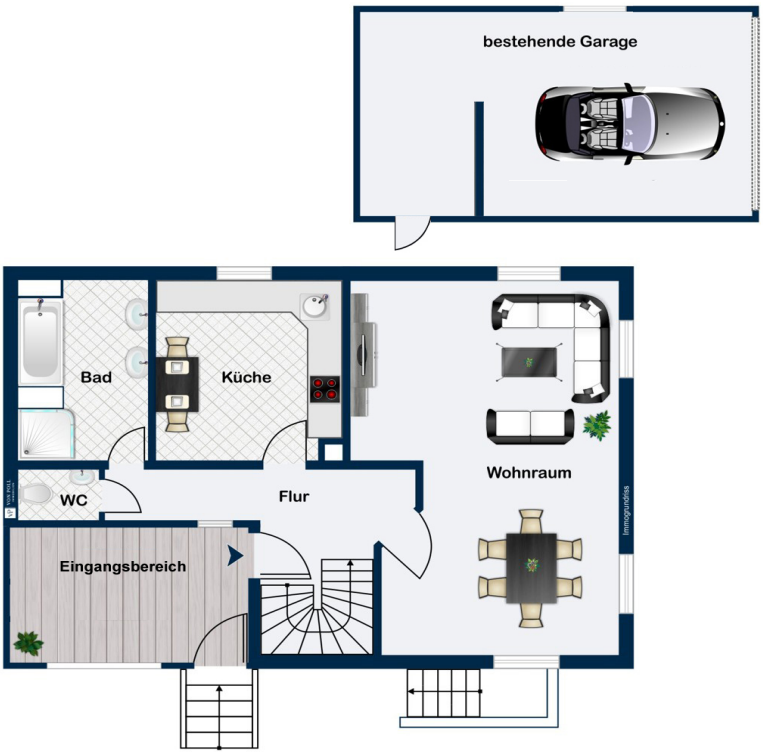
Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

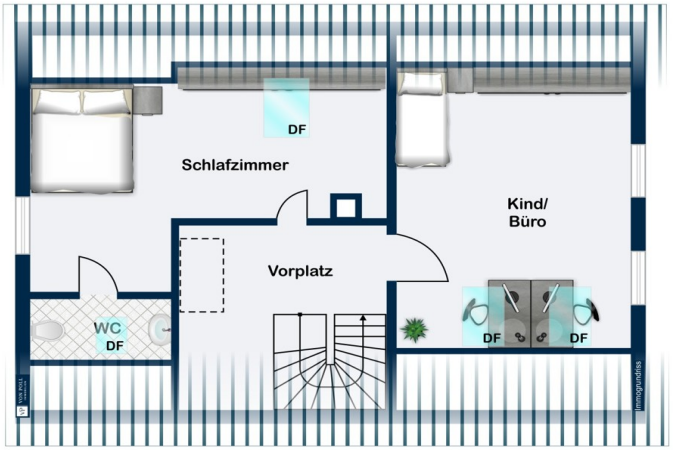
The property

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

Floor plans




bestehende Garage
Bad
Küche
WC
Flur
Eingangsbereich
Wohnraum



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

A first impression

Ruhiges Einfamilienhaus mit Gartenparadies und Erweiterungsmöglichkeiten Dieses massiv erbaute Einfamilienhaus in Bad Friedrichshall bietet ein ideales Zuhause mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 106 m² und einem großzügigen Grundstück von 770 m² ist dieses Haus perfekt geeignet für Paare oder Familien. Zur Raumaufteilung: Im Erdgeschoss finden Sie einen großzügigen Wohn-/Essbereich vor. Die Küche steht bereit um Ihrer Gestaltungsfreiheit freien Lauf zulassen. Das Badezimmer ist hell gefliest und mit WC, Badewanne und Dusche ausgestattet. Ein separates Gäste-WC komplementiert den sanitären Bereich auf dieser Ebene. Das Dachgeschoss umfasst zwei Schlafzimmer. Das Elternschlafzimmer mit angegliedertem WC ist ca. 20 m² groß. Das Kinderzimmer hat 2017 tolle große Dachflächenfenster bekommen. Im Untergeschoss stehen Ihnen ein Gewölbekeller und ein Hobbykeller zur Verfügung. Der Heizungsraum befindet sich ebenso im Kellergeschoss. Die Gasheizung wurde im Jahr 2014 erneuert. Aus diesem Stockwerk gelangen Sie zusätzlich ins Freie. Der Spitzboden unter dem Dach bietet weiteren Stauraum für Ihre persönlichen Dinge. Außenbereich: Der große Garten bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten und ist eine super Gelegenheit für den einen oder anderen Hobbygärtner. Sowohl Haus als auch Garten bieten viele attraktive Erweiterungsmöglichkeiten. Ein gemauertes Gartenhaus mit Pergola ergänzt das Gartengrundstück. Obgleich zum Verweilen und/oder als Abstellmöglichkeit. Die Garage bietet nicht nur ausreichend Platz für ein Fahrzeug, sondern verfügt auch über eine praktische Nische für Fahrräder und andere Utensilien. Natürlich lässt sich hier auch eine kleine Werkstatt für Hobby Handwerker einrichten. Dieses Einfamilienhaus kann Ihnen durch etwas handwerklichem Geschick ein vielseitiges Zuhause bieten. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Möglichkeiten, die diese Immobilie zu bieten hat! Wir stehen Ihnen für eine Besichtigung gerne zur Verfügung.

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

Details of amenities

- Nur 2 KM vom neuen IT Campus entfernt! (7 Minuten mit dem Auto)
- Großer Garten mit vielen Nutzungsmöglichkeiten / Potenzial
- Teich und Gartenhaus mit Pergola
- Offener Wohn-/Essbereich
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Wanne
- 2x separates WC (EG + DG)
- Spitzboden teilweise nutzbar
- Garage mit separater Abstellmöglichkeit

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

All about the location

Unser Objekt befindet sich in Bad Friedrichshall Hagenbach. Das Bad Friedrichshaller Zentrum ist 1,2 km entfernt. Bad Friedrichshall liegt im nördlichen Landkreis Heilbronn mit ca. 19.739 Einwohnern und verfügt aufgrund seiner landschaftlich sehr reizvollen Lage an den drei Flüssen Neckar, Jagst und Kocher über einen sehr hohen Freizeitwert. Hier stellen Handel, Gewerbe und Industrie viele Arbeitsplätze zur Verfügung. Doch damit ist nicht alles getan, damit Beruf und Familie vereint werden können, gibt es passende Betreuung- und Beschäftigungsangebote. Seien es Krippen, Kindergärten oder verschiedenste Schularten bis hin zum Gymnasium, Musikschulen oder auch Kindersportschulen. Außerdem gibt es ein vielfältiges Vereinsangebot. Allgemein- und Fachärzte, Zahnärzte, OP-Zentrum und das SLK-Klinikum am Plattenwald sind unweit vom Objekt zu erreichen. Zudem bieten die hervorragenden Radtouren, schöne Wanderwege und Kanuausflüge echte Naturerlebnisse, einmalige Oasen der Ruhe, Erholung und Entspannung. So haben sie auch die Möglichkeiten nach stressigen Tagen Ausgleich zu finden. Sie erreichen das Heilbronner Stadtzentrum bereits nach 12 Fahrminuten. Die Autobahnen A6 und A81 schaffen günstige Verbindungen nach Stuttgart, Würzburg, Karlsruhe, Mannheim und Nürnberg. Außerdem liegt unsere Stadt an der Bundeswasserstraße Neckar und nur rund 80 Kilometer vom Flughafen Stuttgart. Der öffentliche Nahverkehr ist mit Buslinien und dem nahegelegenen Bahnhof in Bad Friedrichshall gut ausgebaut, was eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Bahnnetz ermöglicht. Zusätzlich sind Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und gastronomische Angebote bequem erreichbar. Der Bahnknotenpunkt Hauptbahnhof Bad Friedrichshall (Jagstfeld) ist Knotenpunkt der Strecken Stuttgart-Würzburg und Stuttgart-Heidelberg/Frankfurt.

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 255.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com