

Bad Friedrichshall

Investment property or owner-occupied home: Bright 3-room apartment with balcony and parking space

Property ID: 25188129



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 265.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 72,85 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25188129 - 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: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

At a glance

Property ID	25188129
Living Space	ca. 72,85 m ²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1984
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	265.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	111.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	31.03.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1983

Property ID: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

The property



Property ID: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

The property



Property ID: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

The property



Property ID: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

The property



Property ID: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

The property



Property ID: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

The property



Property ID: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

The property



Property ID: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

The property



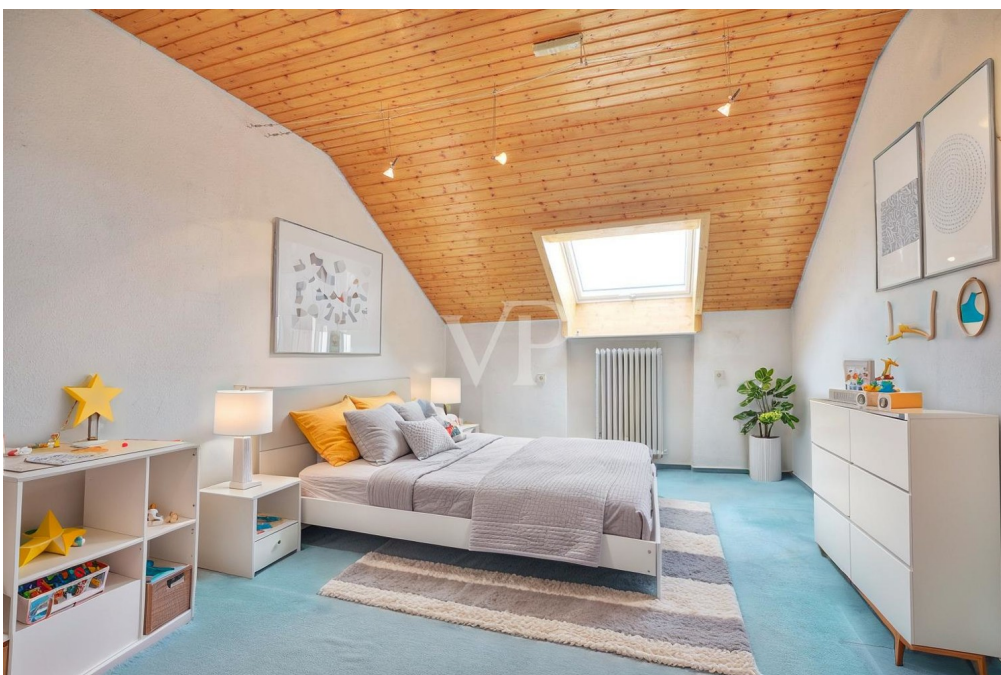
Property ID: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

The property



Property ID: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

The property

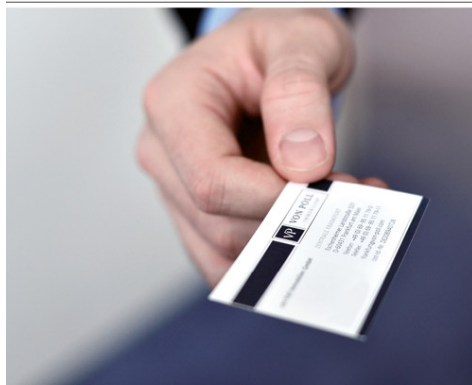


Property ID: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

The property



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®)

Property ID: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

The property



VON POLL
IMMOBILIEN



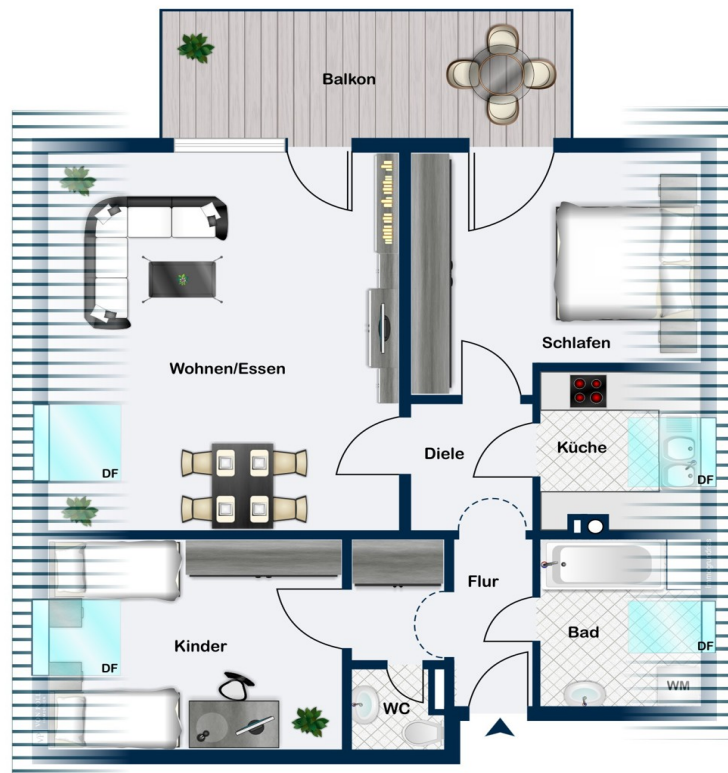
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

Property ID: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Floor plans



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: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

A first impression

Investment or Home Ownership: Bright 3-Room Apartment with Balcony and Parking Space. The apartment is located on the 2nd floor (top floor) of a well-maintained, five-unit apartment building, solidly constructed in 1984. This 3-room apartment, with approximately 73 m² of living space, boasts bright rooms, a lovely balcony, and an excellent location. Layout & Features: Upon entering, you are greeted by a spacious hallway providing access to all rooms. The highlight of the apartment is the approximately 26 m² open-plan living and dining area – ideal for cozy gatherings with family or guests. Large windows flood the space with natural light, creating a pleasant atmosphere. The west-facing balcony invites you to relax – enjoy the evening sun, a cup of coffee, or simply a quiet moment of peace. The balcony is accessible from both the living room and the adjacent bedroom. An additional room offers versatile uses – whether as a children's room, home office, or hobby room. The bathroom features a bathtub and a sink, and the separate toilet is located directly opposite. Added comfort: Practical attic niches provide additional storage space, while a lockable basement compartment offers further room for personal belongings. Your washing machine can be accommodated in the shared laundry room in the basement. A parking space included in the purchase price completes the offer. Prime location with future prospects: The proximity to the new Schwarz Digits Campus, which will create approximately 3,500 IT jobs, makes this property particularly attractive – both for owner-occupiers and investors. The surrounding area is rapidly developing into a future-oriented and dynamic residential and business location. Conclusion: A well-maintained home with potential in a promising location – ideal for singles, couples, or small families. We look forward to hearing from you and are happy to arrange a viewing or provide further information!

Property ID: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Details of amenities

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!

Property ID: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

All about the location

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.

Property ID: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Other information

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.

Property ID: 25188129 - 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