

Bad Friedrichshall - Kochendorf

Your new home in a prime location – space for family, comfort and quality of life

Property ID: 25188099



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 154 m² • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 280 m²

Property ID: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

- 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: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

At a glance

Property ID	25188099
Living Space	ca. 154 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5.5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2001
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	595.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	83.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	26.09.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

The property



Property ID: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

The property



Property ID: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

The property



Property ID: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

The property



Property ID: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

The property



Property ID: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

The property



Property ID: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

The property



Property ID: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

The property



Property ID: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

The property



Property ID: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

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®)

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com



von Poll Immobilien
auch in der
in der Lage
zu sein

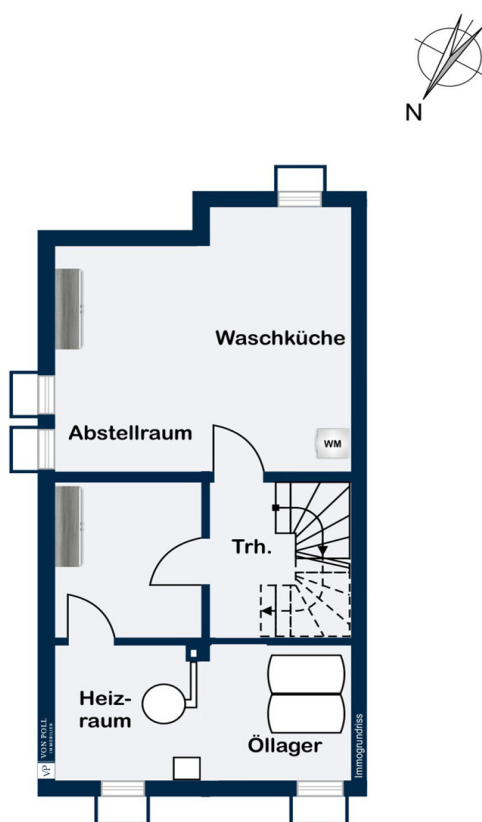
**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

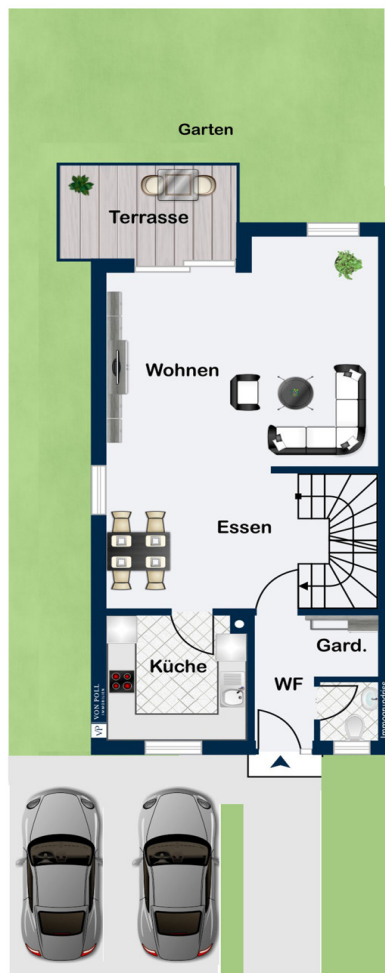
T.: 07131 - 12 32 46 0

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

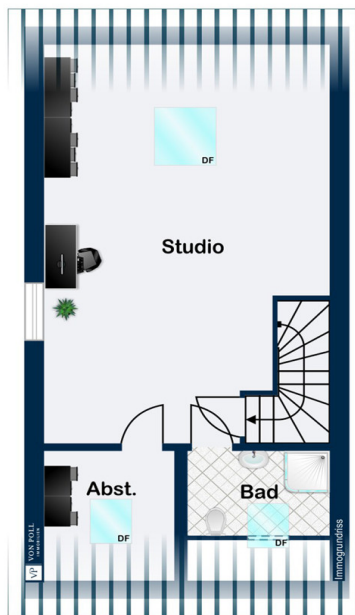
Property ID: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

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: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

A first impression

Located in one of Bad Friedrichshall's most sought-after residential areas, near the new IT campus and the Innovation Park for Artificial Intelligence (IPAI), this well-maintained detached house was built in 2001. With approximately 154 m² of living space on a 280 m² plot, it offers the ideal home for families or couples seeking more space while enjoying a modern, well-connected environment. The welcoming atmosphere of the house is immediately apparent upon entering. The spacious living and dining area with real wood parquet flooring forms the heart of the ground floor. Large windows flood the space with natural light and create a seamless transition to the sunny, south-facing terrace, which is equipped with an awning and invites relaxation or socializing on warm days. The lovingly landscaped garden features a water connection and two garden sheds, providing ample storage for gardening tools or hobbies. Here, children and adults alike will find space to play, relax, and enjoy themselves. The modern fitted kitchen impresses with its functionality and timeless design – perfect for those who enjoy cooking and spending time together at the dining table. A convenient guest WC is also located in the entrance area. Upstairs, you'll find a total of four bedrooms, which can be flexibly used as children's rooms, offices, or guest rooms. Two bathrooms with natural light ensure that everything remains relaxed, even in everyday family life – one with a bathtub, the other with a shower. The basement offers additional space for leisure activities, fitness, or storage, including a hobby room. Another advantage is the finished attic, which provides further storage space or creative possibilities. The property also impresses with its thoughtful design on the exterior. In addition to the south-facing balcony, ideal for enjoying sunny mornings or evenings, two outdoor parking spaces are available directly at the house. The location is both quiet and exceptionally well-connected. The A6 and A81 motorways can be reached in just a few minutes, providing quick access to Heilbronn, Stuttgart, and Mannheim. Employers such as Audi and the new IT and Innovation Campus are just a few kilometers away. Shopping facilities, schools, kindergartens, and leisure activities are also in the immediate vicinity – ideal for everyday family life. This house combines modern living comfort, well-designed architecture, and a location with a promising future. It's a home where you feel comfortable from the very first moment – with space to live, laugh, and settle in.

Property ID: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Details of amenities

- Tolle Lage (nahe neuem IT Campus und Audi)
- Nahe dem IPAI (Innovationspark künstliche Intelligenz)
- In nur wenigen Minuten auf der Autobahn
- Moderne Einbauküche
- Balkon und Terrasse mit Markise in Südausrichtung
- Schöner Garten in Süd-Ausrichtung mit Wasseranschluss
- 2 x Gartenhäuschen
- 2 x Auto-Stellplatz
- 2 x Tageslichtbadezimmer + Gäste-WC im Eingangsbereich
- Echtholzparkett im Wohn- und Essbereich
- Keller mit Hobbyraum
- Spitzboden als zusätzlichen Stauraum

Property ID: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

All about the location

Die Stadt Bad Friedrichshall liegt im nördlichen Landkreis Heilbronn im Bundesland Baden-Württemberg und gehört zum Regierungsbezirk Stuttgart sowie zur Metropolregion Stuttgart/Heilbronn-Franken. Mit rund 19.700 Einwohnern (Stand 2024) zählt sie zu den mittelgroßen Städten der Region. Die Stadtfläche setzt sich aus mehreren Stadtteilen zusammen, darunter Kochendorf, Jagstfeld, Hagenbach, Duttenberg, Untergriesheim und Plattenwald. Bad Friedrichshall befindet sich in verkehrsgünstiger Lage zwischen den Autobahnen A6 (Mannheim–Nürnberg) und A81 (Stuttgart–Würzburg) sowie an den Bundesstraßen B27 und B39. Die Stadt ist außerdem ein wichtiger Bahnknotenpunkt im regionalen Schienenverkehr, mit direkten Anbindungen an Heilbronn, Stuttgart, Mosbach und Würzburg.

Geografisch liegt Bad Friedrichshall landschaftlich reizvoll am Zusammenfluss von Neckar, Jagst und Kocher. Die Umgebung ist geprägt von Weinbergen, Waldflächen und landwirtschaftlich genutztem Umland. Wirtschaftlich profitiert die Stadt von ihrer Nähe zum Oberzentrum Heilbronn, wo sich zahlreiche Arbeitgeber aus Industrie, Handel und Dienstleistungen befinden. Dadurch weist Bad Friedrichshall eine gute Beschäftigungs- und Pendlerstruktur auf, mit steigender Nachfrage nach Wohnraum.

Die Immobilie liegt im Stadtteil Kochendorf, einem der ältesten und zugleich zentralsten Stadtteile Bad Friedrichshalls. Die Straße ist eine ruhige Anliegerstraße mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung und einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h. Das Wohnumfeld ist von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt, mit viel Grün und einem familienfreundlichen Charakter. In der Straße selbst befinden sich nur etwa 20 bis 25 Gebäude, was auf eine überschaubare und angenehme Nachbarschaft hinweist.

Die Mikrolage ist insgesamt sehr günstig: In fußläufiger Entfernung befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die nächste Bushaltestelle („Kochendorf Friedhof“) liegt nur rund 170 Meter entfernt, der Bahnhof Bad Friedrichshall-Kochendorf etwa 1,2 Kilometer. Einkaufsmöglichkeiten wie Kaufland, eine Bäckerei, eine Apotheke sowie mehrere Ärzte und Dienstleister befinden sich ebenfalls im Umkreis von einem Kilometer. Für Familien sind insbesondere die Nähe zur Grundschule Kochendorf (ca. 460 m) sowie zu Kindergärten und Spielplätzen von Vorteil. Auch das örtliche Krankenhaus (MEDICUS) ist in unter einem Kilometer erreichbar.

Insgesamt handelt es um eine ruhige, gut angebundene Wohnlage innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets mit sehr guter Nahversorgung und moderner Infrastruktur. Die Kombination aus zentraler Erreichbarkeit, hoher Lebensqualität und Nähe zur Natur

macht diesen Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler attraktiv.

Property ID: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.9.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 83.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

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