

Bad Friedrichshall - Kochendorf

# Lichtdurchflutetes Zuhause mit Südgarten nahe IT Campus und IPAI

Property ID: 26188059



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

**PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 154,85 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 280 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26188059 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf**

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

**Property ID: 26188059 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26188059</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>595.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 154,85 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Semi-detached house</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>5.5</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>4</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony</b>
<b>Year of construction</b>	<b>2001</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>2 x Outdoor parking space</b>		

Property ID: 26188059 - 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/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.09.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 26188059 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

## The property



Property ID: 26188059 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

## The property



Property ID: 26188059 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

## The property



Property ID: 26188059 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

## The property



Property ID: 26188059 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

## The property



Property ID: 26188059 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

## The property



Property ID: 26188059 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

## The property



Property ID: 26188059 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

## The property

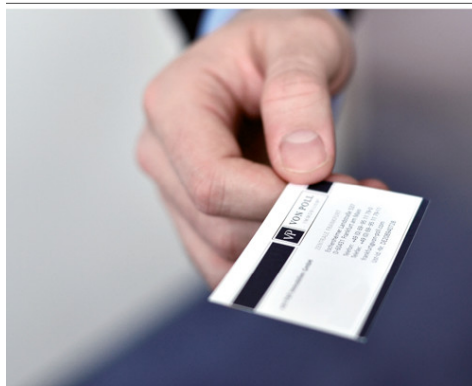


Property ID: 26188059 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

## 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®)

Property ID: 26188059 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

## The property



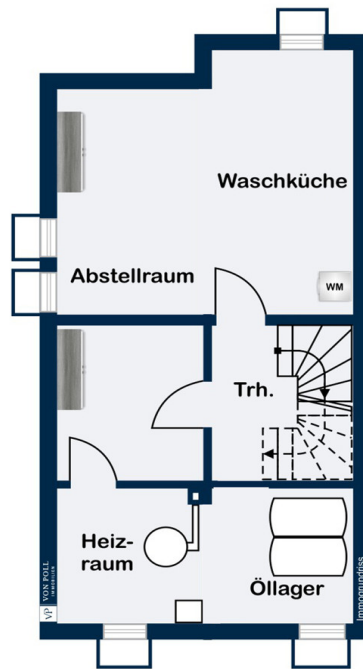
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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)

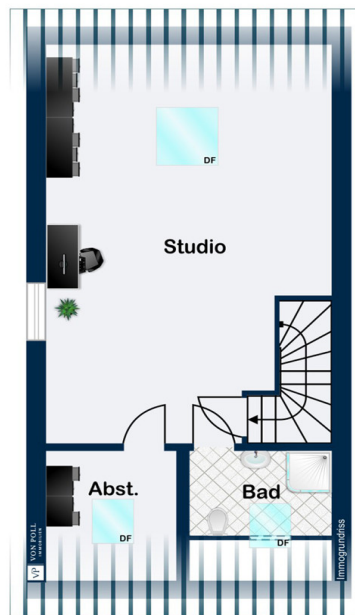
Property ID: 26188059 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

## 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: 26188059 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf**

## A first impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2001 präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> auf einem ca. 280 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Insgesamt bietet das Haus 5,5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, 2 Tageslichtbadezimmer sowie ein separates Gäste-WC im Eingangsbereich. Die Immobilie eignet sich für alle, die Wert auf eine ansprechende Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine vorteilhafte Lage legen.

Das Haus befindet sich in einer attraktiven Umgebung in unmittelbarer Nähe zum neuen IT Campus sowie zu Audi. Auch der Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI) ist schnell erreichbar. Die hervorragende Anbindung an die Autobahn ermöglicht es, in nur wenigen Minuten weitere Ziele bequem zu erreichen. Damit spricht die Lage sowohl Berufstätige als auch Familien an, die eine gute Infrastruktur und kurze Wege schätzen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit Echtholzparkett, der eine hochwertige Wohnatmosphäre schafft. Die moderne Einbauküche integriert sich harmonisch in den Alltag. Für entspannte Momente im Freien steht ein Balkon sowie eine großzügige Terrasse mit Markise zur Verfügung – beide sind nach Süden ausgerichtet und bieten einen angenehmen Platz zum Verweilen. Der angrenzende Garten in Süd-Ausrichtung überzeugt durch einen praktischen Wasseranschluss, der die Bewässerung erleichtert. Zwei Gartenhäuschen sorgen für zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die beiden Tageslichtbäder bieten Komfort für den Alltag, während das zusätzliche Gäste-WC im Eingangsbereich für Besucher praktisch ist. Im Keller befindet sich ein großzügiger Hobbyraum, der zusätzlichen Raum für Aktivitäten oder als Abstellfläche bietet. Darüber hinaus steht ein Spitzboden zur Verfügung, der weiteren Stauraum ermöglicht. Sowohl das Dach als auch die Dachgeschossdecke sind gedämmt, was sich positiv auf das Raumklima und die Energieeffizienz auswirkt.

Für Fahrzeuge stehen zwei Auto-Stellplätze zur Verfügung, sodass der Alltag komfortabel und stressfrei gestaltet werden kann. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Zentralheizung, die das gesamte Gebäude zuverlässig mit Wärme versorgt.

Die Doppelhaushälfte ist insgesamt in einem gepflegten Zustand und bietet den neuen Eigentümern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in einer gefragten Lage. Die modernen Ausstattungsdetails, die praktische Raumaufteilung sowie die Nähe zu wichtigen Arbeitgebern und Infrastruktur zeichnen diese Immobilie aus. Eine Besichtigung vor Ort vermittelt einen umfassenden Eindruck von den Vorzügen dieses Hauses. Für weitere

Informationen oder einen persönlichen Termin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Property ID: 26188059 - 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**
- **Dach und Dachgeschossdecke gedämmt**

**Property ID: 26188059 - 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 20.000 Einwohnern (aktualisiert ca. 2025) zählt sie zu den mittelgroßen Städten der Region. Das Stadtgebiet umfasst mehrere Stadtteile, 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. Zudem ist die Stadt ein wichtiger Bahnknotenpunkt im regionalen Schienenverkehr mit direkten Verbindungen unter anderem nach 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 genutzten Flächen. Wirtschaftlich profitiert die Stadt insbesondere von der Nähe zum Oberzentrum Heilbronn, einem bedeutenden Standort für Industrie, Handel und Dienstleistungen. Daraus ergibt sich eine stabile Beschäftigungsstruktur sowie eine kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Kochendorf, einem der ältesten und zugleich zentral gelegenen Stadtteile Bad Friedrichshalls. Die Straße ist eine ruhige Anliegerstraße mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung und einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einem hohen Grünanteil, was zu einem familienfreundlichen Charakter beiträgt. Mit lediglich etwa 20 bis 25 Gebäuden bietet die Straße eine überschaubare und angenehme Nachbarschaftsstruktur.

Die Mikrolage ist insgesamt als sehr gut zu bewerten: Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle („Kochendorf Friedhof“) ist rund 170 Meter entfernt, der Bahnhof Bad Friedrichshall-Kochendorf etwa 1,2 Kilometer. Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Supermarkt, Bäckereien, eine Apotheke sowie Ärzte und weitere Dienstleister, sind im Umkreis von etwa einem Kilometer vorhanden. Für Familien besonders attraktiv ist die Nähe zur Grundschule Kochendorf (ca. 460 m) sowie zu Kindergärten und Spielplätzen. Auch medizinische Einrichtungen sind gut erreichbar.

Insgesamt handelt es sich 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 naturnahem Umfeld macht den Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler äußerst attraktiv.**

**Property ID: 26188059 - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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