

Bad Friedrichshall

## Propiedad de inversión o vivienda habitual: Luminoso apartamento de 3 habitaciones con balcón y plaza de aparcamiento.

Número de propiedad: 25188129



PRECIO DE COMPRA: 265.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 72,85 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

## De un vistazo

Número de propiedad	25188129
Superficie habitable	ca. 72,85 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1984
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	265.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón



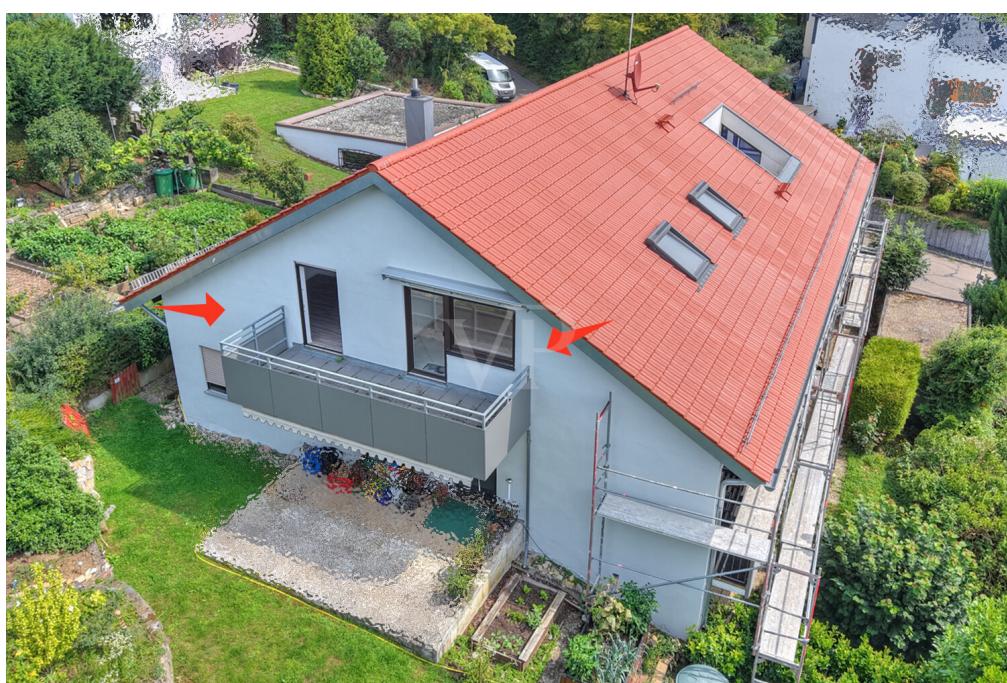
Número de propiedad: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	111.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	31.03.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1983

Número de propiedad: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propiedad



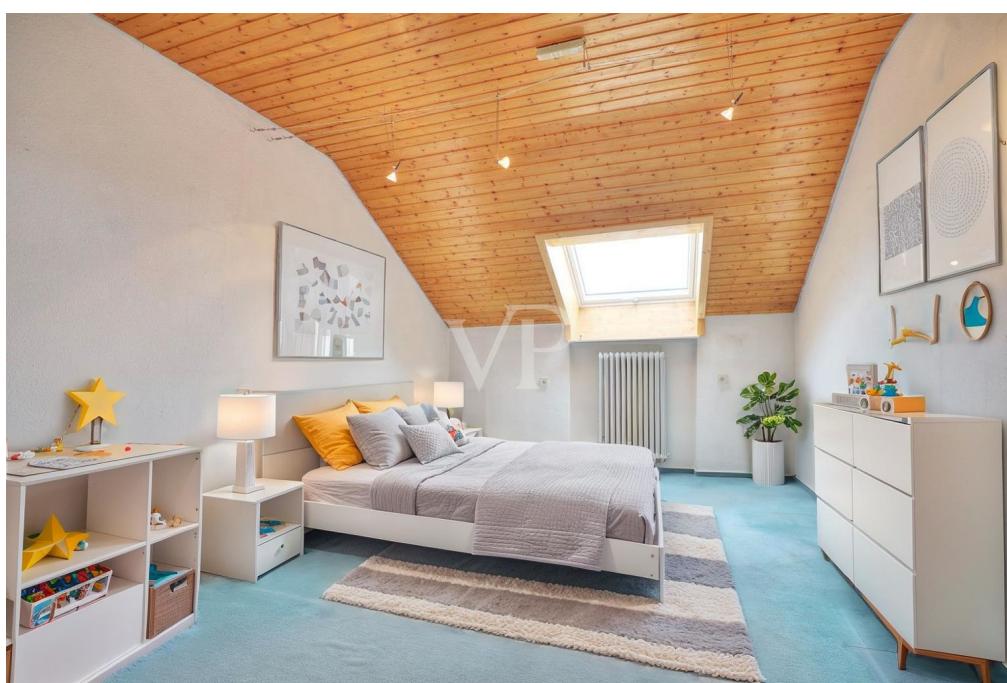
Número de propiedad: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propiedad



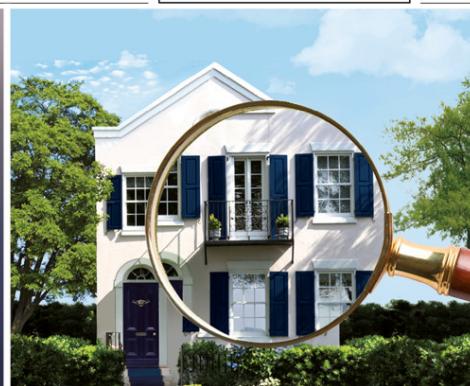
Número de propiedad: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung  
(PersCert® und WertCert®)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD™

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

Número de propiedad: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propiedad



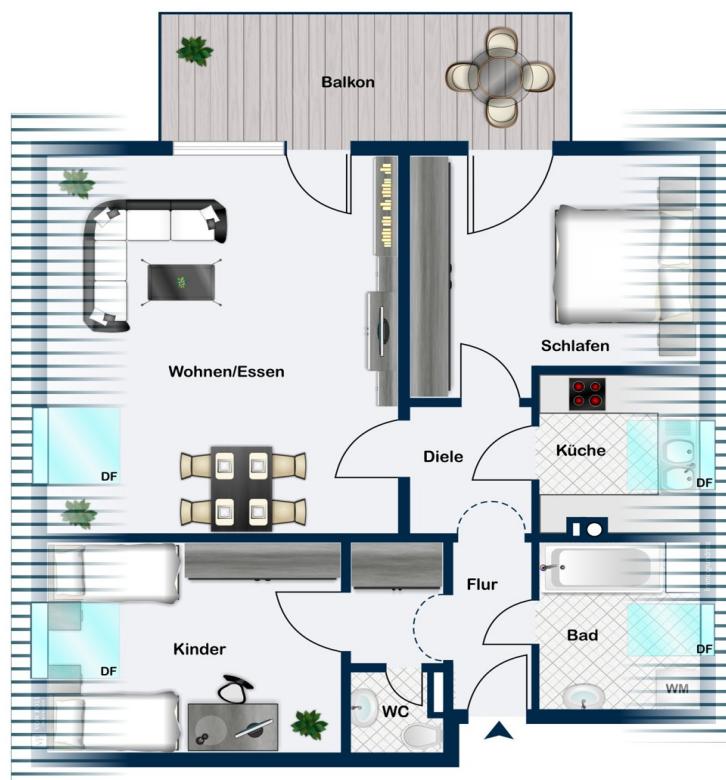
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Número de propiedad: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

## Una primera impresión

Inversión o compra de vivienda: Luminoso apartamento de 3 habitaciones con balcón y plaza de aparcamiento. El apartamento se encuentra en la segunda planta (última planta) de un edificio de cinco apartamentos en buen estado, construido en 1984. Este apartamento de 3 habitaciones, con aproximadamente 73 m<sup>2</sup> de superficie habitable, cuenta con habitaciones luminosas, un bonito balcón y una excelente ubicación.

Distribución y características: Al entrar, un amplio pasillo da acceso a todas las estancias. Lo más destacado del apartamento es el salón-comedor diáfano de aproximadamente 26 m<sup>2</sup>, ideal para reuniones familiares o con invitados. Los grandes ventanales inundan el espacio de luz natural, creando un ambiente agradable. El balcón orientado al oeste invita a relajarse: disfrutar del sol del atardecer, de un café o simplemente de un momento de tranquilidad. Se accede al balcón tanto desde el salón como desde el dormitorio contiguo. Una habitación adicional ofrece múltiples usos, ya sea como habitación infantil, despacho o sala de ocio. El baño cuenta con bañera y lavabo, y el aseo independiente se encuentra justo enfrente. Comodidad adicional: Los prácticos nichos en el ático ofrecen espacio de almacenamiento adicional, mientras que un compartimento con cerradura en el sótano ofrece más espacio para sus pertenencias. Puede guardar su lavadora en la lavandería compartida del sótano. Una plaza de aparcamiento incluida en el precio de compra completa la oferta. Ubicación privilegiada con perspectivas de futuro: La proximidad al nuevo campus Schwarz Digits, que creará aproximadamente 3500 puestos de trabajo en el sector informático, hace que esta propiedad sea especialmente atractiva, tanto para propietarios como para inversores. La zona circundante se está convirtiendo rápidamente en una zona residencial y comercial dinámica y con futuro. En resumen: Una casa bien cuidada con potencial en una ubicación prometedora, ideal para personas solas, parejas o familias pequeñas. Esperamos su visita y estaremos encantados de concertar una visita o proporcionarle más información.

Número de propiedad: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

## Detalles de los servicios

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!

Número de propiedad: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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