

Bad Friedrichshall - Kochendorf

Tu nuevo hogar en una ubicación privilegiada:
espacio para la familia, comodidad y calidad de vida

Número de propiedad: 25188099



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 595.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 154 m² • HABITACIONES: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 280 m²

Número de propiedad: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

- 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: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

De un vistazo

Número de propiedad	25188099
Superficie habitable	ca. 154 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5.5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2001
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	595.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	26.09.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	83.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	2001

Número de propiedad: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

La propiedad



Número de propiedad: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

La propiedad

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

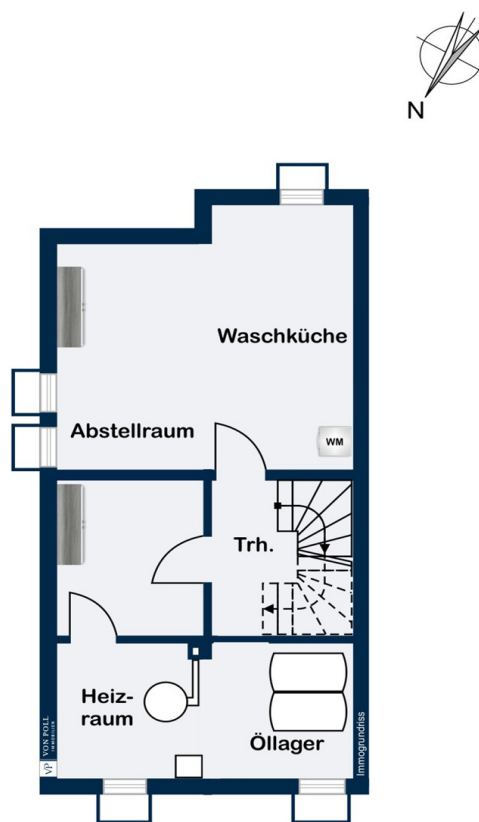
**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

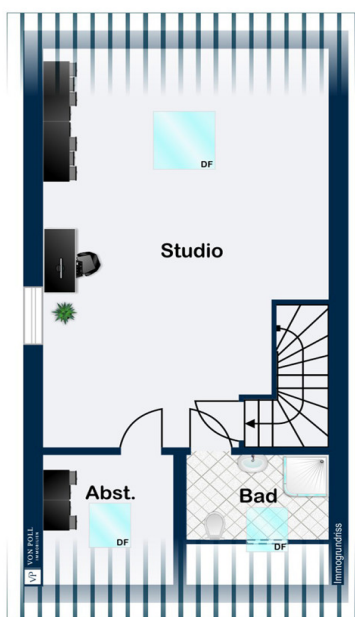
Número de propiedad: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

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: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Una primera impresión

Ubicada en una de las zonas residenciales más codiciadas de Bad Friedrichshall, cerca del nuevo campus de TI y del Parque de Innovación para la Inteligencia Artificial (IPAI), esta casa unifamiliar bien cuidada se construyó en 2001. Con aproximadamente 154 m² de superficie habitable en una parcela de 280 m², ofrece el hogar ideal para familias o parejas que buscan más espacio y disfrutar de un entorno moderno y bien conectado. El ambiente acogedor de la casa se percibe inmediatamente al entrar. El espacioso salón-comedor con suelo de parquet de madera auténtica constituye el corazón de la planta baja. Grandes ventanales inundan el espacio de luz natural y crean una transición fluida hacia la soleada terraza orientada al sur, equipada con un toldo e invita a relajarse o socializar en los días cálidos. El jardín, cuidadosamente diseñado, cuenta con conexión de agua y dos casetas de jardín, que ofrecen amplio espacio de almacenamiento para herramientas de jardinería o aficiones. Aquí, niños y adultos encontrarán espacio para jugar, relajarse y disfrutar. La moderna cocina equipada impresiona por su funcionalidad y diseño atemporal, ideal para quienes disfrutan cocinando y compartiendo tiempo en la mesa del comedor. Un práctico aseo de cortesía se encuentra en la entrada. En la planta superior encontrará un total de cuatro dormitorios, que pueden usarse como habitaciones infantiles, despachos o habitaciones de invitados. Dos baños con luz natural garantizan la tranquilidad, incluso en el día a día familiar: uno con bañera y el otro con ducha. El sótano ofrece espacio adicional para actividades de ocio, fitness o almacenamiento, incluyendo una sala de ocio. Otra ventaja es el ático terminado, que ofrece más espacio de almacenamiento o posibilidades creativas. La propiedad también impresiona por su cuidado diseño exterior. Además del balcón orientado al sur, ideal para disfrutar de las mañanas o tardes soleadas, hay dos plazas de aparcamiento exterior disponibles directamente en la casa. La ubicación es tranquila y está excepcionalmente bien comunicada. Las autopistas A6 y A81 están a solo unos minutos, lo que proporciona un rápido acceso a Heilbronn, Stuttgart y Mannheim. Empresas como Audi y el nuevo Campus de TI e Innovación se encuentran a pocos kilómetros. En las inmediaciones también encontrará tiendas, colegios, guarderías y actividades de ocio, ideales para el día a día familiar. Esta casa combina la comodidad de una vivienda moderna, una arquitectura bien diseñada y una ubicación con un futuro prometedor. Es un hogar donde te sentirás cómodo desde el primer momento, con espacio para vivir, reír y disfrutar.

Número de propiedad: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com