

Bad Friedrichshall - Kochendorf

Votre nouvelle maison dans un emplacement de choix – de l'espace pour la famille, du confort et une qualité de vie optimale

CODE DU BIEN: 25188099



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 154 m² • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 280 m²

CODE DU BIEN: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188099
Surface habitable	ca. 154 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2001
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	595.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	26.09.2034	Consommation finale d'énergie	83.60 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

La propriété

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®)



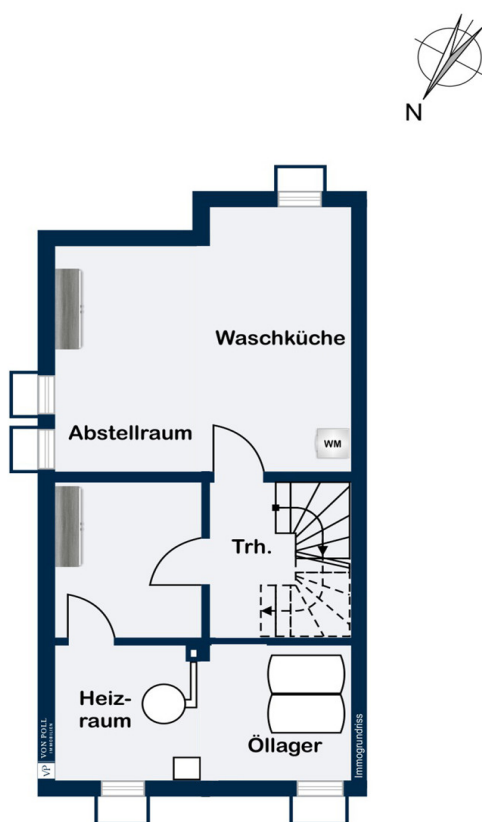
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

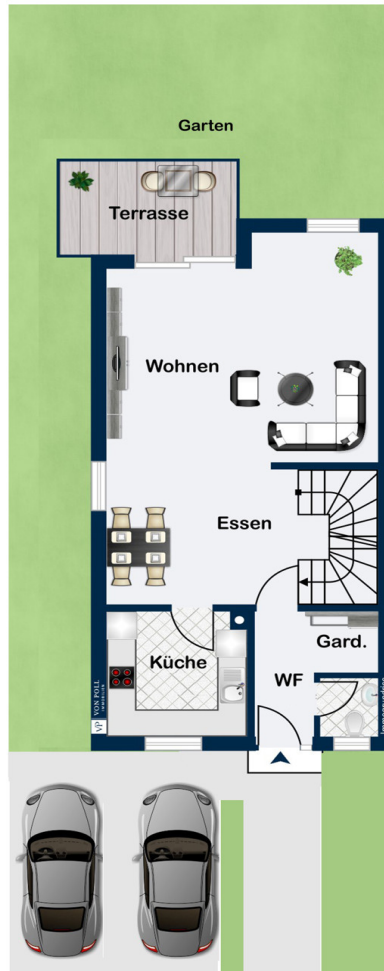
T.: 07131 - 12 32 46 0

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

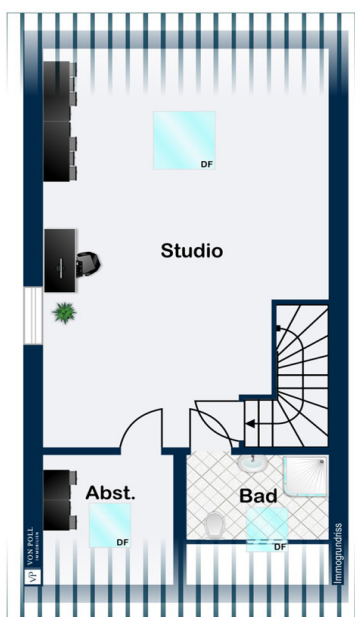
CODE DU BIEN: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Une première impression

Située dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Bad Friedrichshall, à proximité du nouveau campus informatique et du Parc d'Innovation pour l'Intelligence Artificielle (IPAI), cette maison individuelle, bien entretenue, a été construite en 2001. Avec environ 154 m² de surface habitable sur un terrain de 280 m², elle offre le cadre de vie idéal pour les familles ou les couples en quête d'espace, tout en profitant d'un environnement moderne et bien desservi. L'atmosphère chaleureuse de la maison se perçoit dès l'entrée. Le vaste séjour/salle à manger, avec son parquet en bois massif, constitue le cœur du rez-de-chaussée. De grandes fenêtres inondent l'espace de lumière naturelle et créent une transition harmonieuse vers la terrasse ensoleillée exposée plein sud, équipée d'un store et parfaite pour se détendre ou recevoir aux beaux jours. Le jardin paysager, soigneusement aménagé, dispose d'un point d'eau et de deux abris de jardin, offrant un espace de rangement généreux pour les outils de jardinage et les loisirs. Ici, petits et grands trouveront un espace pour jouer, se détendre et profiter pleinement de la vie. La cuisine moderne et équipée séduit par sa fonctionnalité et son design intemporel – idéale pour les passionnés de cuisine et de repas en famille. Un WC invités est également situé à l'entrée. À l'étage, vous trouverez quatre chambres, modulables en chambres d'enfants, bureaux ou chambres d'amis. Deux salles de bains baignées de lumière naturelle, l'une avec baignoire, l'autre avec douche, vous garantissent un quotidien serein. Le sous-sol offre un espace supplémentaire pour les loisirs, le sport ou le rangement, avec notamment une salle de loisirs. Le grenier aménagé constitue un autre atout, offrant un espace de rangement additionnel ou de nombreuses possibilités créatives. L'extérieur de la propriété séduit également par son design soigné. Outre le balcon exposé plein sud, parfait pour profiter des matins et des soirées ensoleillées, deux places de parking extérieures sont disponibles devant la maison. Le quartier est à la fois calme et exceptionnellement bien desservi. Les autoroutes A6 et A81 sont accessibles en quelques minutes, permettant un accès rapide à Heilbronn, Stuttgart et Mannheim. Des entreprises comme Audi et le nouveau campus informatique et d'innovation se trouvent à quelques kilomètres seulement. Commerces, écoles, crèches et loisirs sont également à proximité immédiate, un atout pour la vie de famille au quotidien. Cette maison allie confort moderne, architecture soignée et emplacement prometteur. C'est un foyer où l'on se sent bien dès le premier instant, avec un espace généreux pour vivre, rire et s'épanouir.

CODE DU BIEN: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com