Bad Friedrichshall - Kochendorf

Ihr neues Zuhause in bester Lage – Raum für Familie, Komfort und Lebensqualität

??????? ????????: 25188099

???? ??????: 595.000 EUR • ?????????: ca. 154 m² • ???????: 5.5 • ?????? ???: 280 m²

??????? ????????: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

?? ??? ?????

??????? ????????	25188099
?????????	ca. 154 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5.5
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	2001
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	595.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	26.09.2034
???? ?????????	????

???????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	83.60 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2001

??????? ????????: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

?? ???????

??????? ????????: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

?? ???????

??????? ????????: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

?? ???????

??????? ????????: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

?? ???????

??????? ????????: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

?? ???????

??????? ????????: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

?? ???????

??????? ????????: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

?? ???????

??????? ????????: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

?? ???????

??????? ????????: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

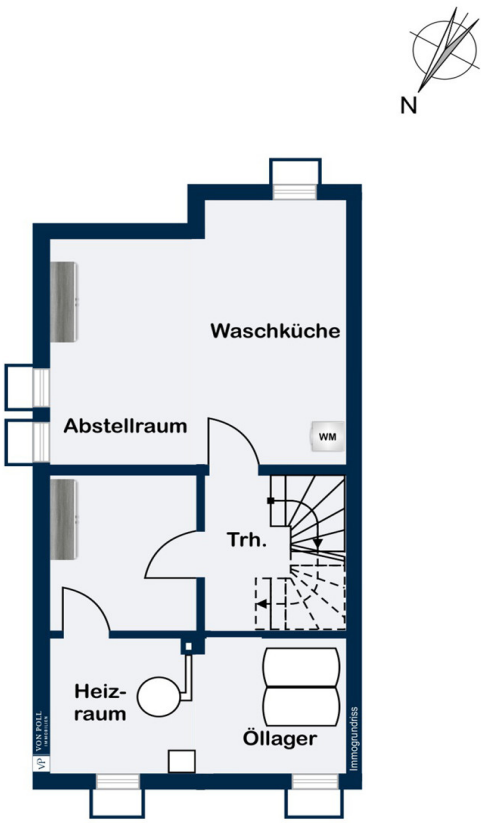
?? ???????

??????? ????????: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

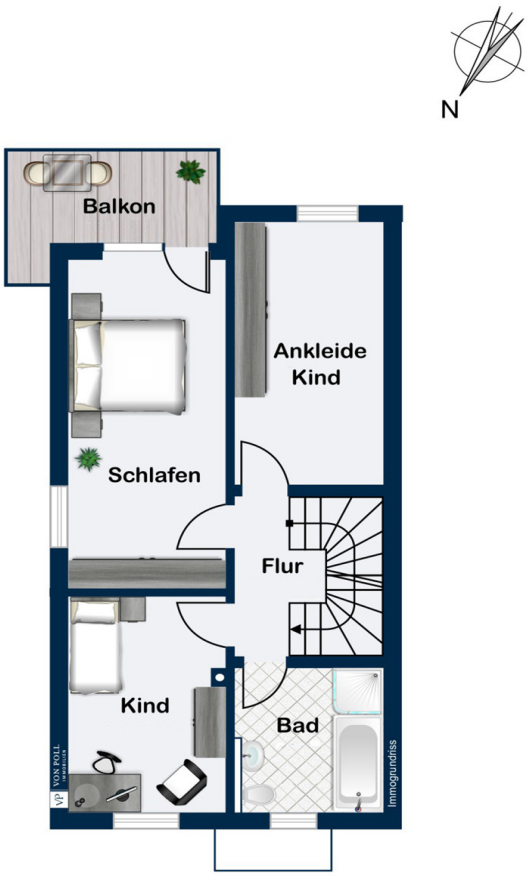
?? ???????

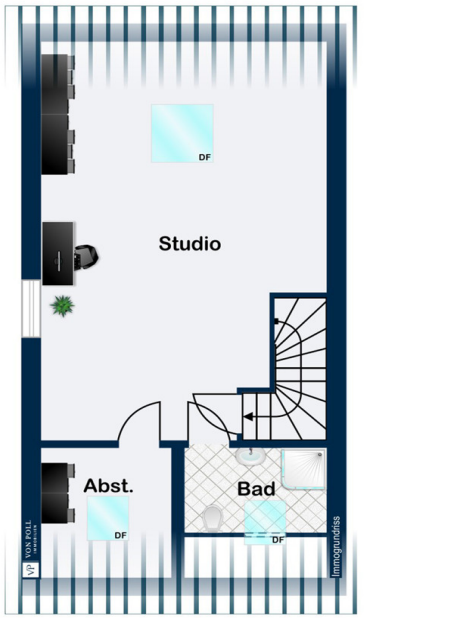
??????? ????????: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

??????



N
Garten
Terrasse
Wohnen
Essen
Küche
Gard.
WF


N
Balkon
Ankleide
Kind
Schlafen
Flur
Kind
Bad
Immogrundriss


N
DF
Studio
Abst.
DF
Bad
DF
Immogrundriss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

??? ????? ????????

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Bad Friedrichshall, unweit des neuen IT-Campus und des Innovationsparks für Künstliche Intelligenz (IPAI), befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2001. Mit einer Wohnfläche von rund 154 m² auf einem 280 m² großen Grundstück bietet es den idealen Platz für Familien oder Paare, die sich räumlich vergrößern und zugleich in moderner, gut angebundener Umgebung leben möchten.

Bereits beim Betreten spürt man die einladende Atmosphäre des Hauses. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Echtholzparkett bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Große Fensterfronten lassen viel Licht herein und schaffen einen fließenden Übergang zur sonnigen Terrasse in Südausrichtung, die mit einer Markise ausgestattet ist und an warmen Tagen zum Entspannen oder geselligen Beisammensein einlädt. Der Garten ist liebevoll angelegt, verfügt über einen Wasseranschluss und bietet mit zwei Gartenhäuschen ausreichend Platz für Gartengeräte oder kleine Hobbys. Hier finden Kinder ebenso wie Erwachsene Raum zum Spielen, Erholen und Genießen.

Die moderne Einbauküche überzeugt durch ihre Funktionalität und ihr zeitloses Design – perfekt für alle, die gerne kochen und gemeinsam Zeit am Esstisch verbringen. Im Eingangsbereich befindet sich zudem ein praktisches Gäste-WC.

In den oberen Etagen erwarten Sie insgesamt vier Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Zwei Tageslichtbadezimmer sorgen dafür, dass auch im Familienalltag alles entspannt bleibt – eines davon mit Badewanne, das andere mit Dusche. Der Keller bietet mit einem Hobbyraum zusätzlichen Platz für Freizeitaktivitäten, Fitness oder Stauraum. Ein weiterer Pluspunkt ist der ausgebaute Spitzboden, der zusätzlichen Stauraum oder kreative Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie durch ihre durchdachte Gestaltung. Neben dem Balkon in Südausrichtung, der für sonnige Stunden am Morgen oder Abend ideal ist, stehen zwei Außenstellplätze direkt am Haus zur Verfügung.

Die Lage ist sowohl ruhig als auch hervorragend angebunden. In wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahnen A6 und A81, wodurch Sie schnell nach Heilbronn, Stuttgart oder Mannheim gelangen. Arbeitgeber wie Audi oder der neue IT- und Innovationscampus liegen nur wenige Kilometer entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote befinden sich ebenfalls in unmittelbarer

Nähe – ideal für den Alltag einer Familie.

Dieses Haus vereint modernen Wohnkomfort, durchdachte Architektur und eine Lage mit Zukunft. Es ist ein Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt – mit Platz zum Leben, Lachen und Ankommen.

??????? ????????: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

????????????? ??? ???????

- 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

??????? ????????: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com