

Bad Friedrichshall - Kochendorf

La tua nuova casa in una posizione privilegiata:  
spazio per la famiglia, comfort e qualità della vita

Codice oggetto: 25188099



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

PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 154 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 280 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25188099              |
| Superficie netta    | ca. 154 m²            |
| Tipologia tetto     | a due falde           |
| Vani                | 5.5                   |
| Camere da letto     | 4                     |
| Bagni               | 2                     |
| Anno di costruzione | 2001                  |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera |

|                        |                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 595.000 EUR                                                                     |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                          |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                       |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo finale di energia                             | 83.60 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 26.09.2034           | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2001                                |

Codice oggetto: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf**

# La proprietà

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

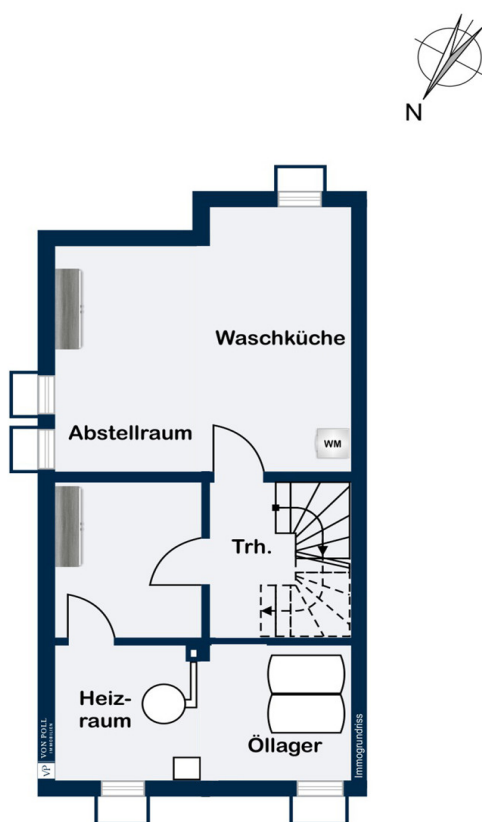
**Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

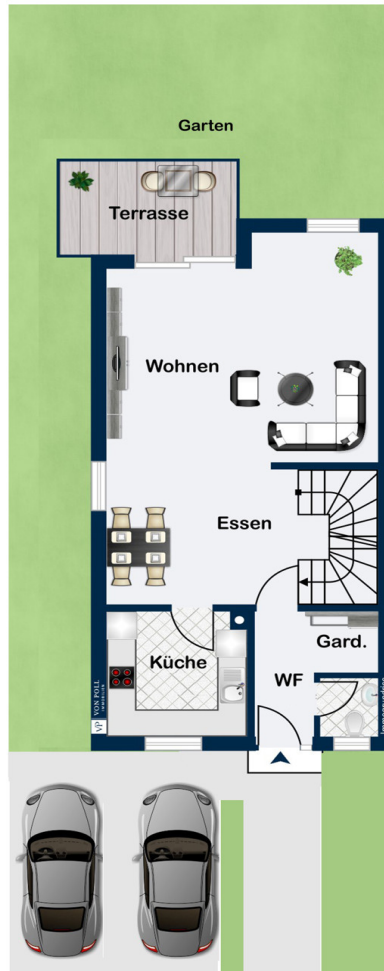
**T.: 07131 - 12 32 46 0**

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

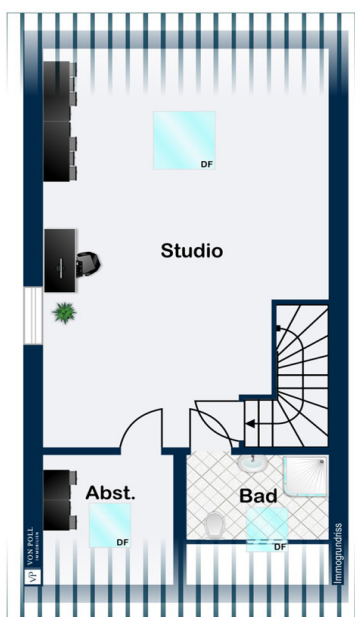
Codice oggetto: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf**

## Una prima impressione

Situata in una delle zone residenziali più ambite di Bad Friedrichshall, vicino al nuovo campus IT e all'Innovation Park for Artificial Intelligence (IPAI), questa casa indipendente ben tenuta è stata costruita nel 2001. Con circa 154 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di 280 m<sup>2</sup>, offre la casa ideale per famiglie o coppie che desiderano più spazio, pur godendo di un ambiente moderno e ben collegato. L'atmosfera accogliente della casa è immediatamente evidente entrando. L'ampia zona giorno e pranzo con pavimento in parquet in vero legno costituisce il cuore del piano terra. Ampie finestre inondano lo spazio di luce naturale e creano un passaggio fluido verso la soleggiata terrazza esposta a sud, dotata di tenda da sole e ideale per rilassarsi o socializzare nelle giornate più calde. Il giardino, curato con cura, è dotato di allaccio idrico e due casette da giardino, che offrono ampio spazio per riporre attrezzi da giardinaggio o hobby. Qui, bambini e adulti troveranno spazio per giocare, rilassarsi e divertirsi. La moderna cucina componibile colpisce per la sua funzionalità e il design senza tempo, perfetto per chi ama cucinare e trascorrere il tempo insieme al tavolo da pranzo. Un comodo bagno per gli ospiti si trova anche nella zona d'ingresso. Al piano superiore si trovano quattro camere da letto, che possono essere utilizzate in modo flessibile come camerette, uffici o camere per gli ospiti. Due bagni con luce naturale assicurano un ambiente rilassato, anche nella vita quotidiana in famiglia: uno con vasca da bagno, l'altro con doccia. Il seminterrato offre ulteriore spazio per attività ricreative, fitness o ripostiglio, inclusa una sala hobby. Un ulteriore vantaggio è la soffitta rifinita, che offre ulteriore spazio di stoccaggio o possibilità creative. La proprietà colpisce anche per il suo design curato all'esterno. Oltre al balcone esposto a sud, ideale per godersi le mattine o le serate soleggiate, sono disponibili due posti auto esterni direttamente presso la casa. La posizione è tranquilla ed eccezionalmente ben collegata. Le autostrade A6 e A81 sono raggiungibili in pochi minuti, offrendo un rapido accesso a Heilbronn, Stoccarda e Mannheim. Aziende come Audi e il nuovo Campus IT e dell'Innovazione si trovano a pochi chilometri di distanza. Negozi, scuole, asili e attività per il tempo libero sono nelle immediate vicinanze, ideali per la vita quotidiana in famiglia. Questa casa combina comfort abitativo moderno, un'architettura ben progettata e una posizione promettente. È una casa in cui ci si sente a proprio agio fin dal primo momento, con spazio per vivere, ridere e sistemarsi.

**Codice oggetto: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.9.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 83.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Codice oggetto: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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