

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

PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 154 m² • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 280 m²

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
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	26.09.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	83.60 kWh/m ² a
Classe di efficienza energetica	C
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



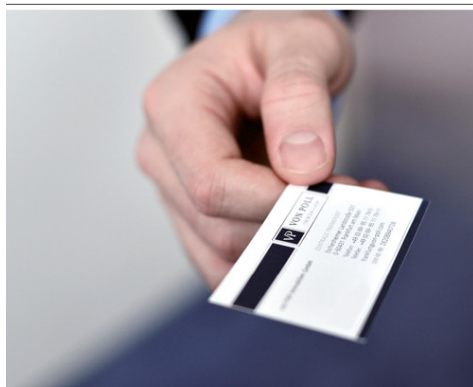
Codice oggetto: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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 IN THE WORLD®

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN



Höchstnote für
von Poll Immobilien

Top-Makler Heilbronn

IMMOBILIEN

PARALLEL AWARD

CAPITAL

2019

2018

2017

2016

2015

2014

2013

2012

2011

2010

2009

2008

2007

2006

2005

2004

2003

2002

2001

2000

1999

1998

1997

1996

1995

1994

1993

1992

1991

1990

1989

1988

1987

1986

1985

1984

1983

1982

1981

1980

1979

1978

1977

1976

1975

1974

1973

1972

1971

1970

1969

1968

1967

1966

1965

1964

1963

1962

1961

1960

1959

1958

1957

1956

1955

1954

1953

1952

1951

1950

1949

1948

1947

1946

1945

1944

1943

1942

1941

1940

1939

1938

1937

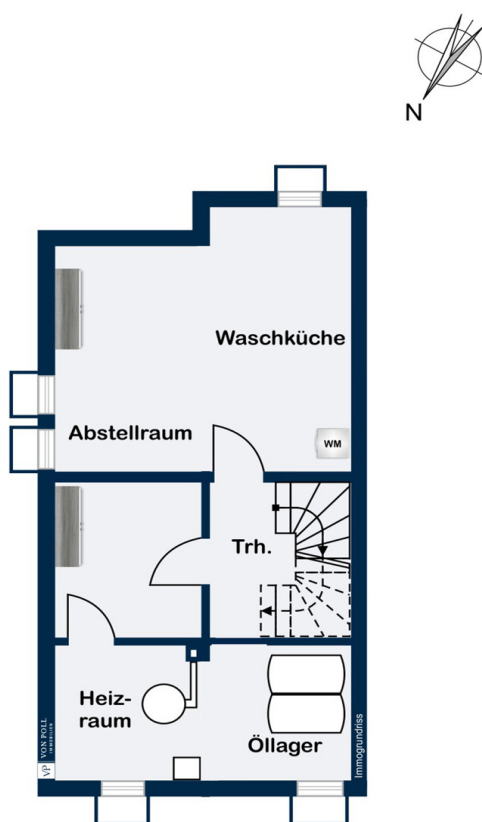
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

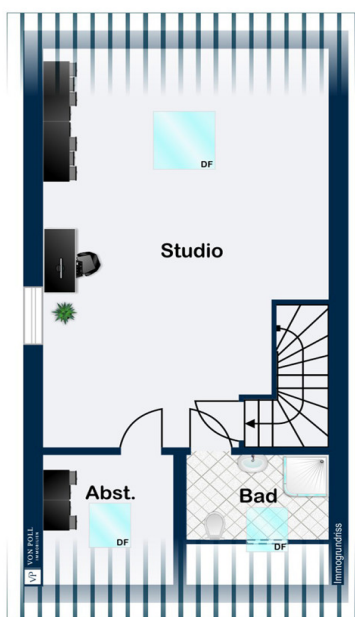
Codice oggetto: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

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 m² di superficie abitabile su un terreno di 280 m², 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/(m²*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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com