

Bad Friedrichshall - Kochendorf

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

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/m²a
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



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 Stadt
in der Stadt

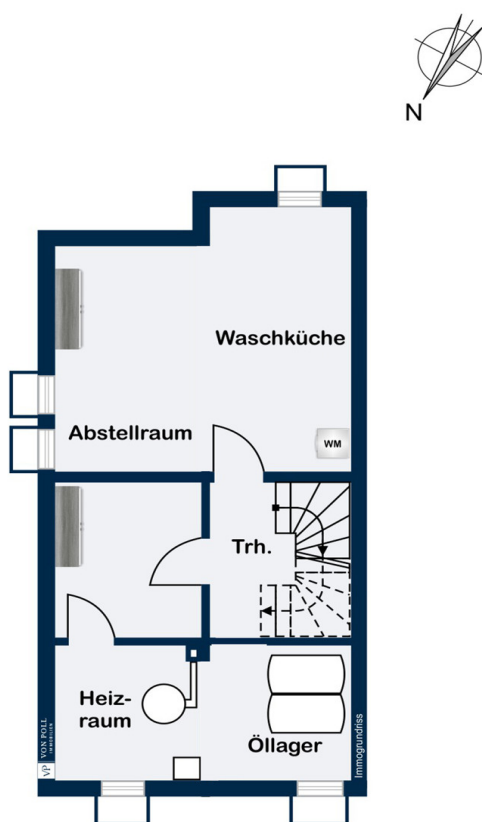
**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

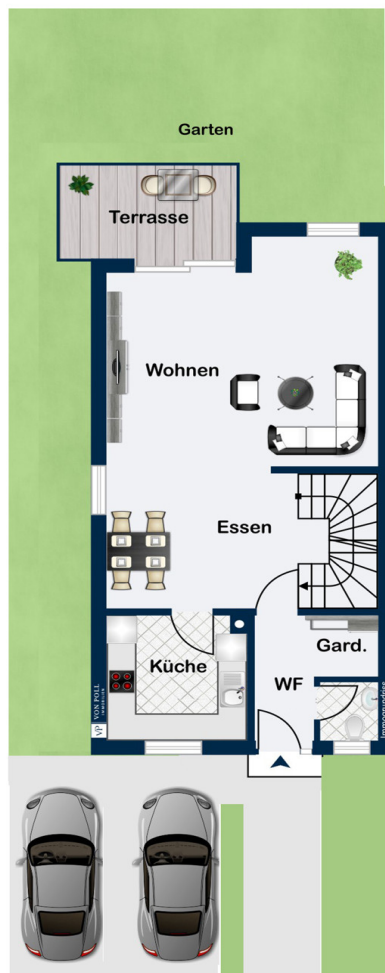
T.: 07131 - 12 32 46 0

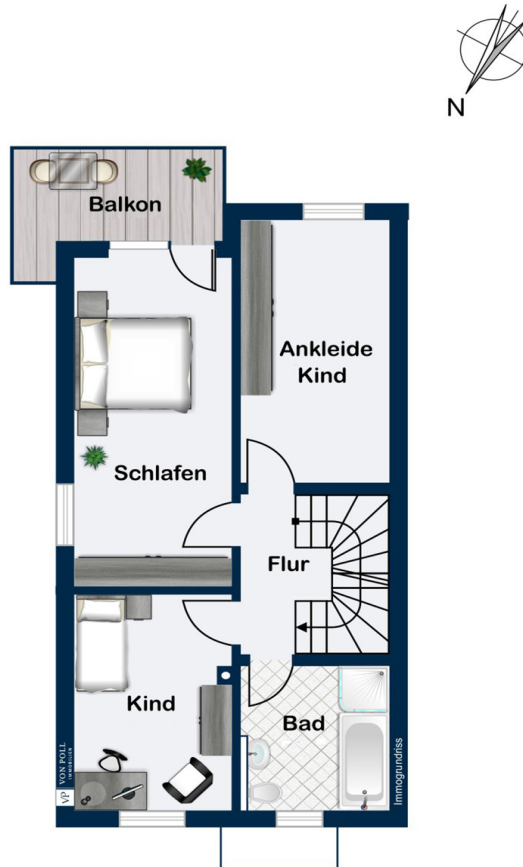
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

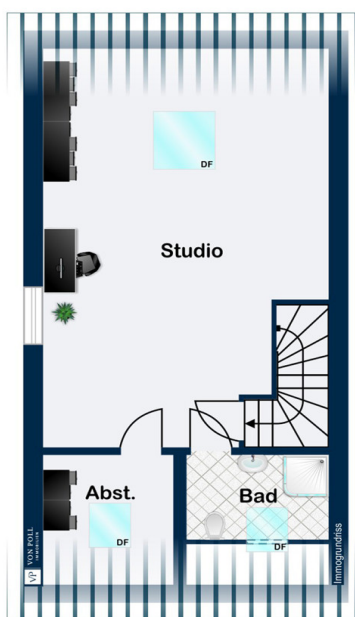
Codice oggetto: 25188099 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

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

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 ausgebaut 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.

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