Bad Friedrichshall

# Charmante Doppelhaushälfte mit Garten, moderner Einbauküche und idealer Lage nahe Audi, IT-Campus und Co.

***Número da propriedade: 24188214***

**PREÇO DE COMPRA:** 640.000 EUR • **ÁREA:** ca. 154 m$^2$ • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 280 m$^2$

**Número da propriedade: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 24188214 |
| Área | ca. 154 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Quartos | 6 |
| Quartos | 4 |
| Casas de banho | 2 |
| Ano de construção | 2001 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 640.000 EUR |
| Natureza | Casa geminada |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção | Sólido |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

**Número da propriedade: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central |
| Fonte de Energia | Óleo |
| Certificado Energético válido até | 26.09.2034 |
| Aquecimento | Petróleo |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia | 83.60 kWh/m²a |
| Classificação energética | C |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2001 |

**Número da propriedade: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall**

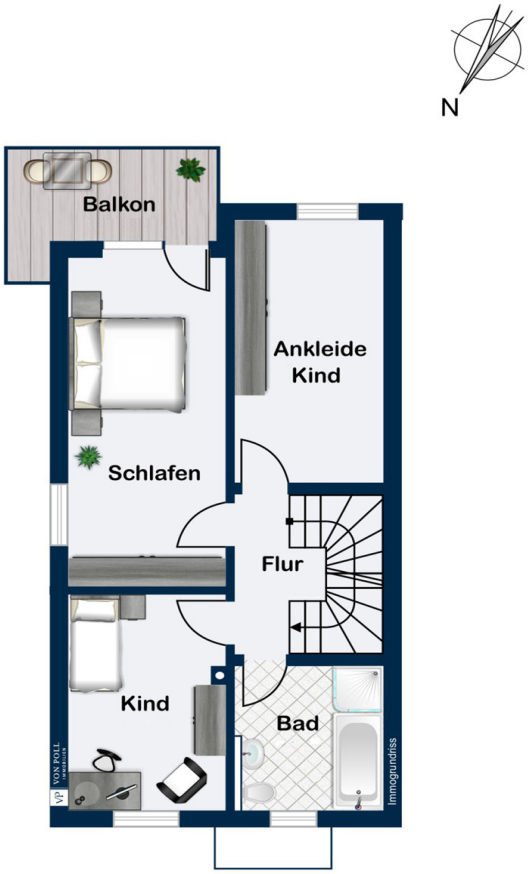
# O imóvel

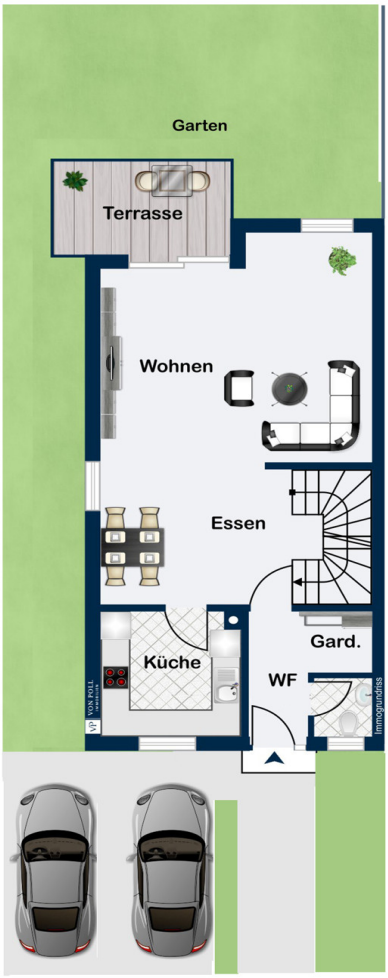
**Número da propriedade: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall**

# O imóvel

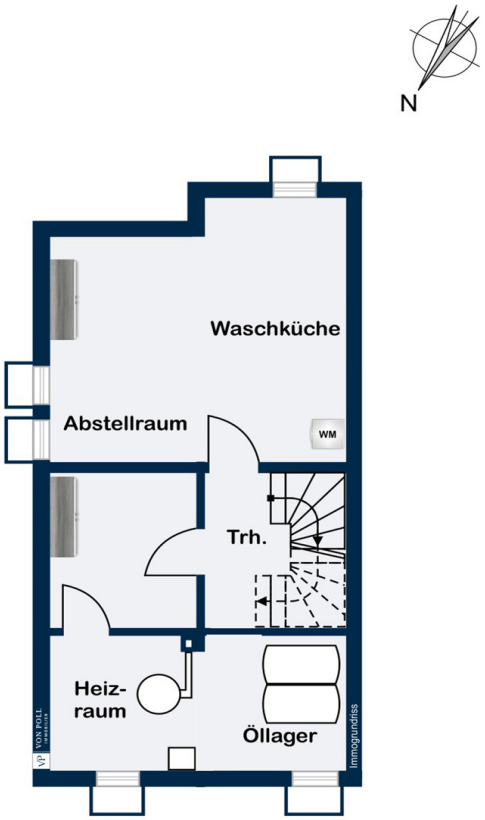
**Número da propriedade: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall**

# Plantas dos pisos


N
Balkon
Ankleide
Kind
Schlafen
Flur
Kind
Bad
Immogrundriss


Garten
Terrasse
Wohnen
Essen
Küche
Gard.
WF
Immogrundriss

N




Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall**

# Uma primeira impressão

Charmante Doppelhaushälfte mit Garten, moderner Einbauküche und idealer Lage nahe Audi, IT-Campus und Co.

Diese gepflegte Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 2001, überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von etwa 154 m² sowie der ruhigen Lage auf einem ca. 280 m² großen Grundstück. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmern und 2 Badezimmern, bietet das Haus reichlich Platz für die ganze Familie.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich, ausgestattet mit hochwertigem Parkettboden. Hier lassen sich perfekt Spiele- oder Kinoabende mit Freunden und Familie planen. Die moderne Einbauküche, inklusive großem Standkühlschrank, ist ebenfalls hier integriert. Von diesem Bereich aus gelangt man auf die sonnige Südterrasse mit Markise, die einen wunderbaren Blick in den Garten eröffnet, welcher zusätzlich mit einem Wasseranschluss ausgestattet ist. Somit steht einer Grillparty oder einer Wasserschlacht nichts im Wege!

Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer sowie ein geräumiges, helles Tageslichtbad. Besonders hervorzuheben ist das Studiozimmer im Dachgeschoss, das über ein eigenes Duschbad sowie einen kleinen Abstellraum im Spitzboden verfügt. Das Geschoss bietet sich hervorragend als autarke Ebene für Jugendliche oder ein Büro an. Zusätzlich bietet der Hobbyraum im Keller weiteren Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Zwei Stellplätze direkt vor dem Haus runden das Angebot ab. Eine effiziente Zentralheizung sorgt in den kalten Monaten für angenehme Wärme. Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und kann sofort bezogen werden.

Die Lage in Kochendorf zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und eine ruhige Wohnatmosphäre aus. Alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Auch Arbeitgeber wie Audi und Kaufland sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar.

Diese Doppelhaushälfte bietet alles, was eine Familie sich wünscht: viel Platz, Komfort und eine einladende Ausstattung für ein gemütliches Zuhause.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

**Número da propriedade: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall**

# Detalhes do equipamento

- Tolle Lage (nahe neuem IT Campus und Audi)
- nahe IPAI (Innovationspark künstliche Intelligenz)
- Moderne Einbauküche
- Balkon und Terrasse mit Markise in Südausrichtung
- Schöner Garten
- 2 x Gartenhäuschen
- Wasseranschluss im Garten
- 2 x Stellplatz
- 2 x Tageslichtbadezimmer
- Parkett im Wohn- und Essbereich
- Keller mit Hobbyraum
- Spitzboden als zusätzlichen Stauraum
- Studiozimmer mit eigenem Tageslicht-Duschbad & Abstellkämmerchen

**Número da propriedade: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall**

# Tudo sobre a localização

Unser Haus befindet sich im Ortsteil Kochendorf.
Bad Friedrichshall, die Stadt an Kocher, Jagst und Neckar liegt mit ihren rund 20.000 Einwohnern ca. 10 Km nördlich von der Großstadt Heilbronn. In der Nachbarschaft befindet sich Neckarsulm (Audi-Werk / Kaufland - Lidl&Schwarz) und in sichtbarer Entfernung erscheint die malerische Silhouette der historischen Kurstadt Bad Wimpfen. Die Autobahnen A6 und A81 schaffen günstige Verbindungen nach Heilbronn, Stuttgart, Würzburg, Karlsruhe, Mannheim und Nürnberg.
Infrastruktur: In und um Bad Friedrichshall gibt es ein Klinikum, einige Ärzte, Apotheken, alle Schulformen, Fitnesscenter, Praxen für Physiotherapie, Kindergärten (Waldkindergarten), Supermärkte usw..

**Número da propriedade: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall**

# Outras informações

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.

**Número da propriedade: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mario Roider

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com