

Bad Friedrichshall

# Frühlingsgefühle inklusive – helle 3-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon und Stellplatz

Número da propriedade: 26188047



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

PREÇO DE COMPRA: 248.000 EUR • ÁREA: ca. 72,85 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

**Número da propriedade: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall**

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

Número da propriedade: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## Numa vista geral

Número da propriedade	26188047	Preço de compra	248.000 EUR
Área	ca. 72,85 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1984		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

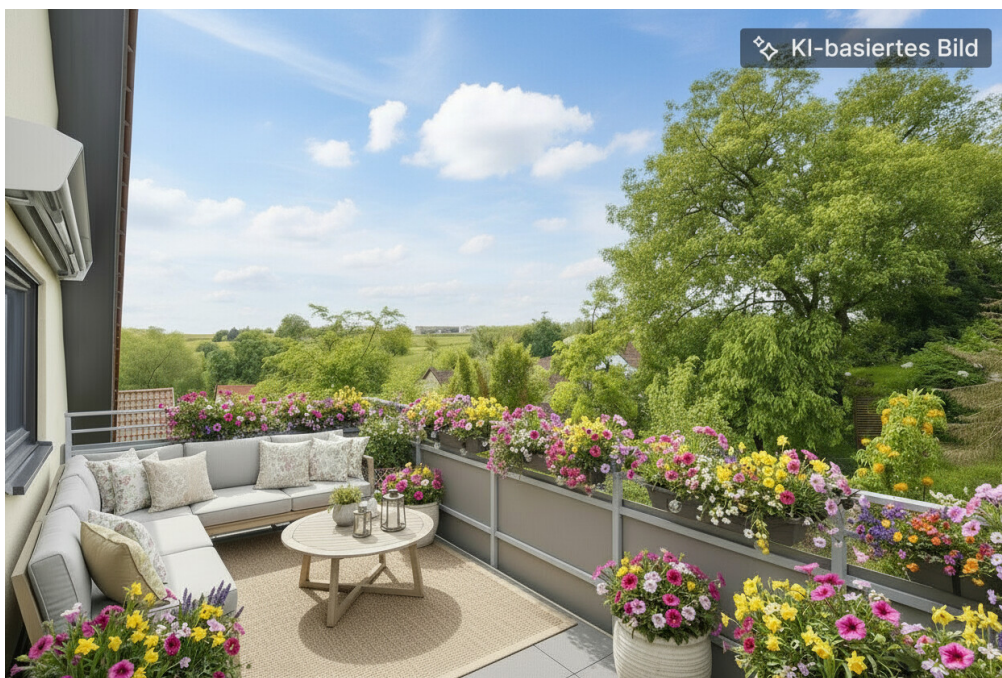
Número da propriedade: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	111.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	31.03.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1983

Número da propriedade: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



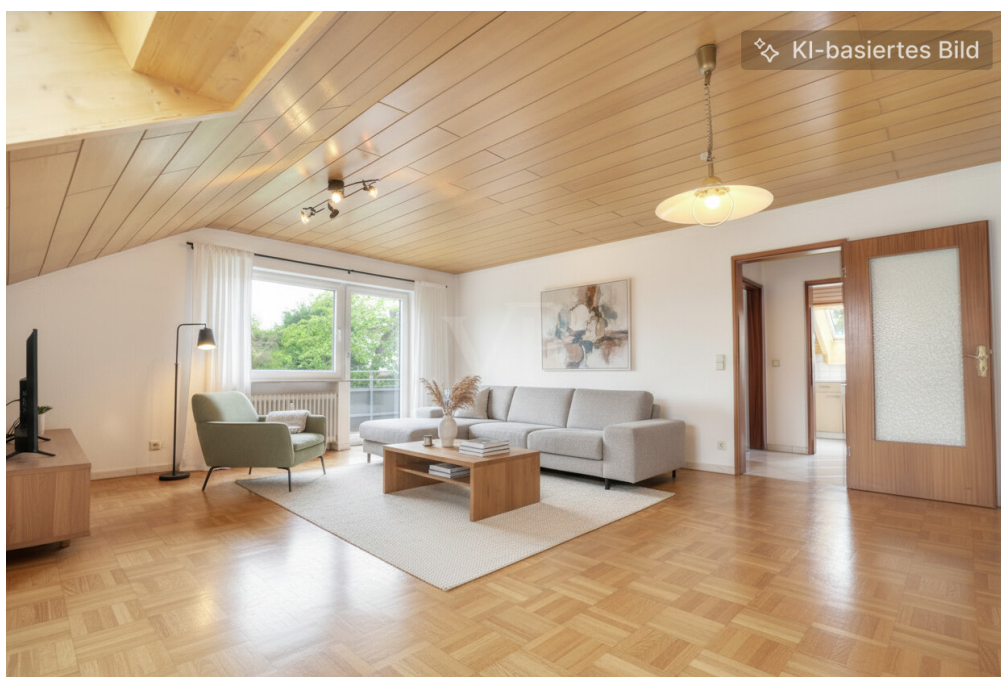
Número da propriedade: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



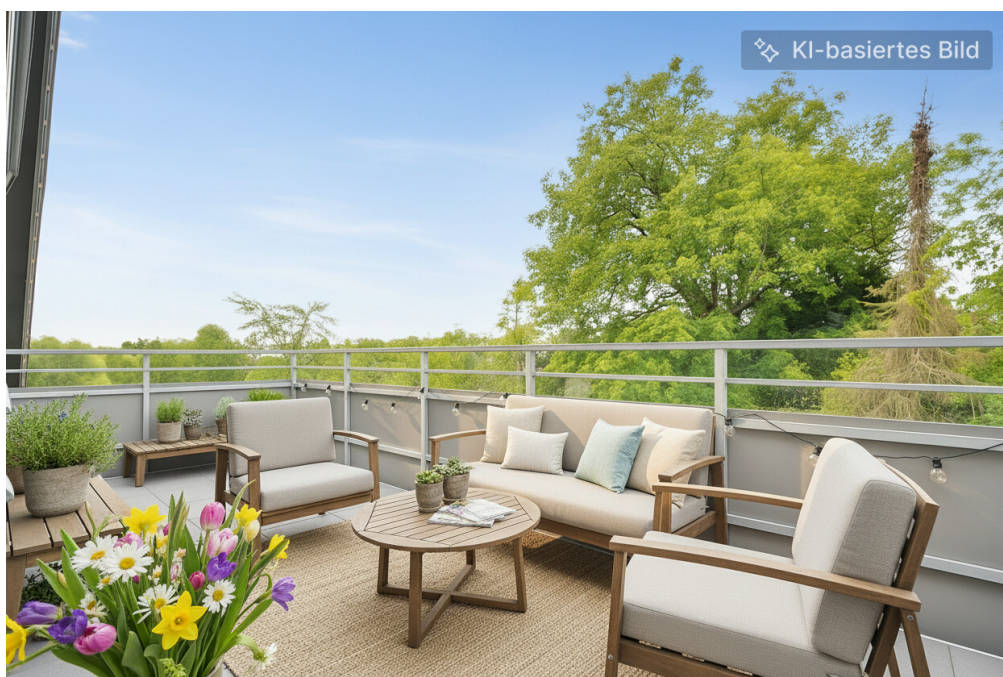
Número da propriedade: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



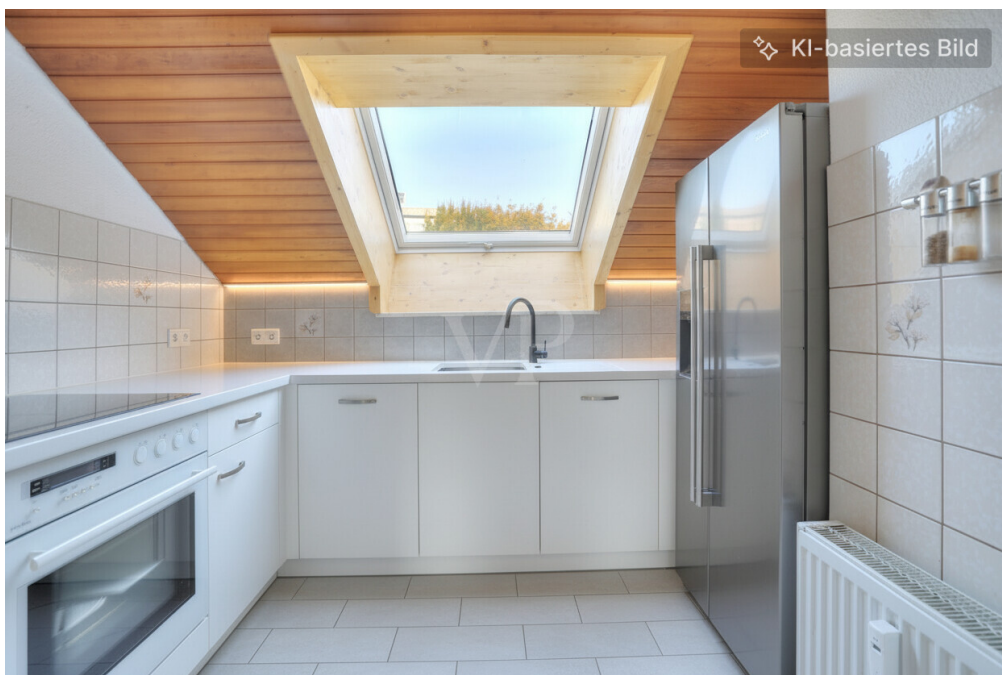
Número da propriedade: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



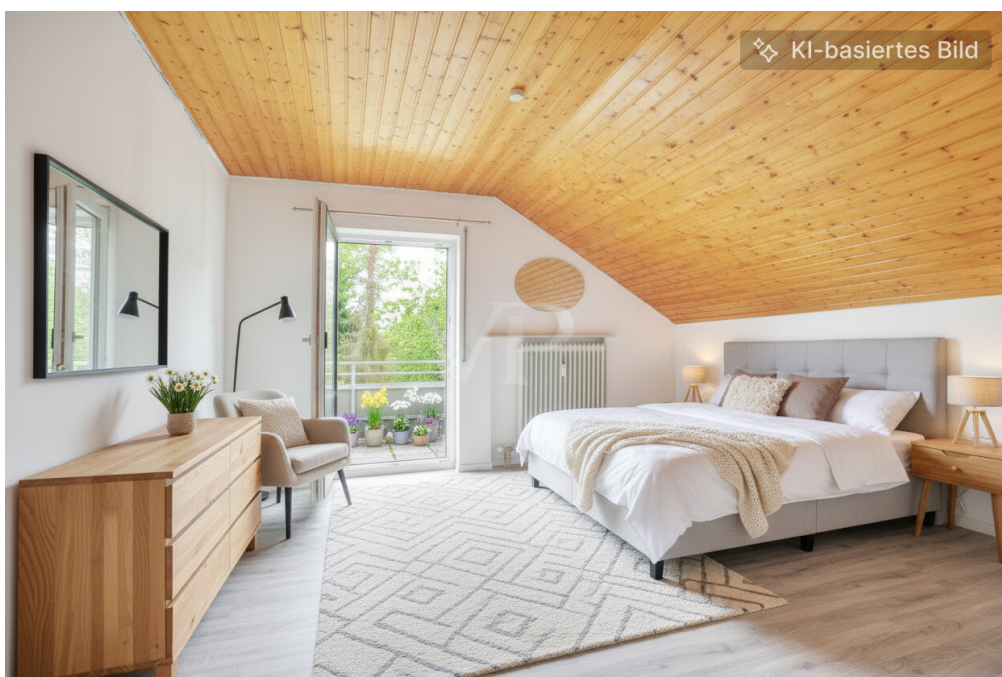
Número da propriedade: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



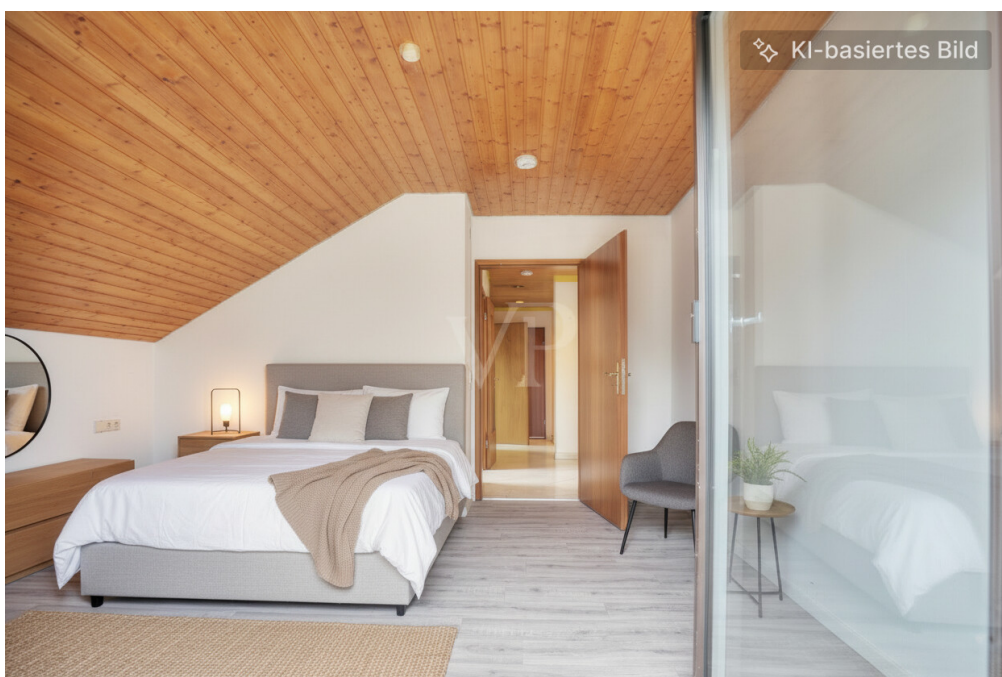
Número da propriedade: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



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®)

Número da propriedade: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



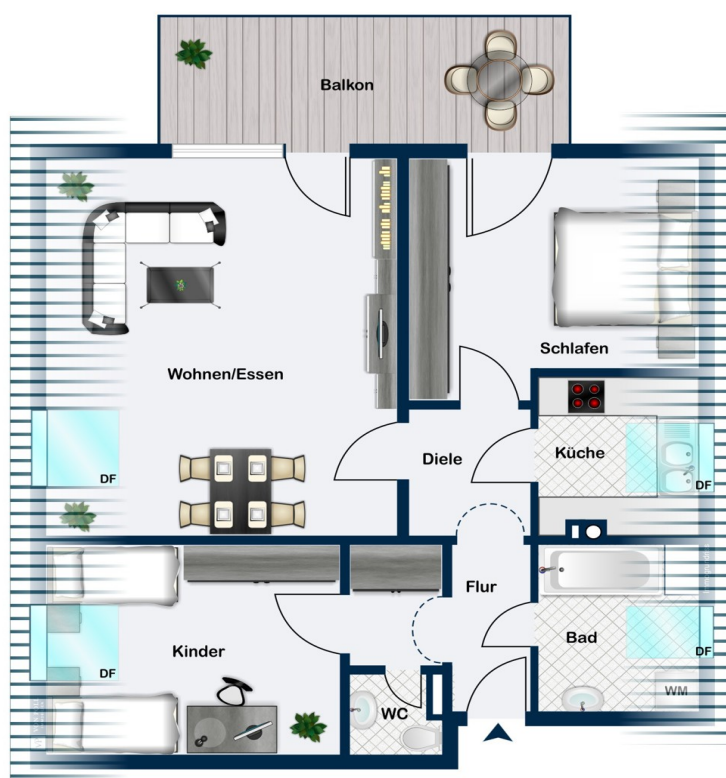
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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)

Número da propriedade: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall

## Plantas dos pisos



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: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall**

## Uma primeira impressão

Frühlingsgefühle inklusive – helle 3-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon und Stellplatz

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur fünf Parteien. Das Gebäude wurde 1984 in solider Massivbauweise errichtet und überzeugt durch eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre.

Mit rund 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche, hellen Räumen und einem schönen Westbalkon bietet die Wohnung sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern eine attraktive Gelegenheit.

Wohnen mit Licht und Raumgefühl

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind.

Das Herzstück der Wohnung bildet der ca. 26 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen hier für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre – perfekt für entspannte Abende, gemeinsame Mahlzeiten oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Ein besonderes Highlight ist der westlich ausgerichtete Balkon. Hier können Sie die Nachmittags- und Abendsonne genießen, den Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen und im Frühling die ersten warmen Sonnenstrahlen erleben. Der Balkon ist sowohl vom Wohnzimmer als auch vom angrenzenden Schlafzimmer aus zugänglich.

Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel nutzen – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder persönlicher Rückzugsort.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und Waschbecken ausgestattet, während das

separate WC direkt gegenüber liegt.

#### Praktischer Komfort

Zusätzliche Dachnischen bieten wertvollen Stauraum und unterstreichen den charmanten Charakter der Dachgeschosswohnung.

Ein abschließbares Kellerabteil sorgt für weiteren Platz für persönliche Gegenstände. Die Waschmaschine findet ihren Platz in der gemeinschaftlichen Waschküche im Untergeschoss.

Abgerundet wird das Angebot durch einen PKW-Freiplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist.

#### Attraktive Lage mit Zukunft

Die Nähe zum neuen Schwarz Digits Campus, an dem künftig rund 3.500 IT-Arbeitsplätze entstehen, macht diese Immobilie besonders interessant. Die Umgebung entwickelt sich zunehmend zu einem modernen und zukunftsorientierten Wohn- und Arbeitsstandort, was sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine vielversprechende Perspektive bietet.

#### Fazit

Eine gepflegte Wohnung mit viel Licht, einem schönen Balkon und attraktiver Zukunftsperspektive – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**Número da propriedade: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall**

## Detalhes do equipamento

- Ruhige Wohnanlage mit nur 5 Einheiten im Haus
- Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Schöner Balkon in Westausrichtung
- Keller
- Waschküche
- PKW Stellplatz
- Achtung !!!

Das Hausgeld beträgt aktuell 404€/Monat.

Es teilt sich in 178,69 € (Nebenkosten + Rücklagenzuführung) + 225,31 € (L-Bank Darlehen für Dachsanierung) auf.

Da das Darlehen zeitnah getilgt ist, wird das monatliche Hausgeld zukünftig noch geringer ausfallen.

**Número da propriedade: 26188047 - 74177 Bad Friedrichshall**

## Tudo sobre a localização

Dieses attraktive Objekt befindet sich im beliebten Stadtteil Kochendorf in Bad Friedrichshall. Das Stadtzentrum liegt nur ca. 1,3 km entfernt. Den modernen "Digits"-Campus der Schwarz Gruppe erreichen Sie mit dem Auto in ca. 4 Minuten, mit dem Fahrrad in nur etwa 6 Minuten, zu Fuß in rund 17 Minuten oder mit einer Kombination aus Bus und Fußweg in etwa 6 Minuten.

Bad Friedrichshall liegt im nördlichen Landkreis Heilbronn und zählt rund 19.700 Einwohner. Die Stadt überzeugt durch ihre reizvolle Lage an Neckar, Jagst und Kocher – ein echtes Plus für Freizeit, Erholung und Lebensqualität. Ob Radfahren, Wandern oder Kanutouren: Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Entspannung.

Darüber hinaus punktet die Stadt mit einer sehr guten Infrastruktur für Familien und Berufstätige. Neben Krippen und Kindergärten finden sich hier sämtliche Schularten, darunter auch ein Gymnasium, sowie Musik- und Sportschulen. Ein vielseitiges Vereinsleben ergänzt das Angebot. Für eine umfassende medizinische Versorgung sorgen Allgemein- und Fachärzte, ein OP-Zentrum sowie das nahegelegene SLK-Klinikum am Plattenwald.

Auch verkehrstechnisch ist Bad Friedrichshall bestens angebunden: Die Heilbronner Innenstadt ist in ca. 12 Fahrminuten erreichbar. Die Autobahnen A6 und A81 schaffen schnelle Verbindungen in Richtung Stuttgart, Würzburg, Karlsruhe, Mannheim und Nürnberg. Zudem liegt die Stadt an der Bundeswasserstraße Neckar und nur rund 80 km vom Flughafen Stuttgart entfernt.

Der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut: Mehrere Buslinien sowie der Bahnhof Bad Friedrichshall-Jagstfeld bieten eine schnelle Anbindung an das

regionale und überregionale Bahnnetz – mit direkten Verbindungen u. a. nach Stuttgart, Würzburg und Frankfurt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Número da propriedade: 26188047 - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

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

---

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