

Bad Friedrichshall

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

Objektnummer: 24188214



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

KAUFPREIS: 640.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 280 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 24188214      |
| Wohnfläche   | ca. 154 m²    |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 6             |
| Schlafzimmer | 4             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 2001          |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 640.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 83.60 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 26.09.2034     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 2001              |

Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

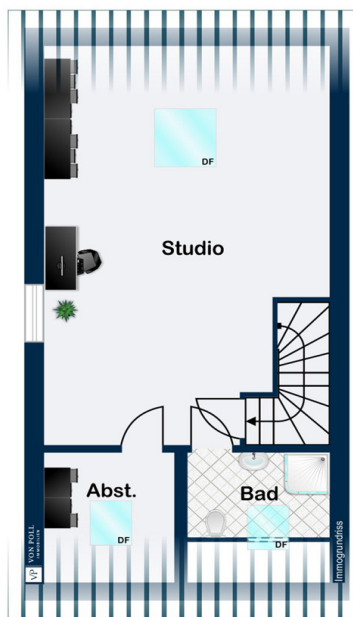
## Die Immobilie

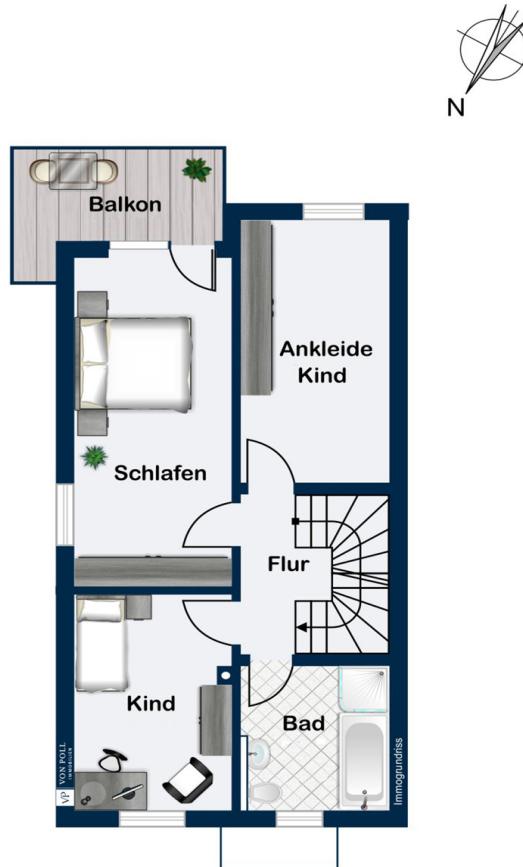


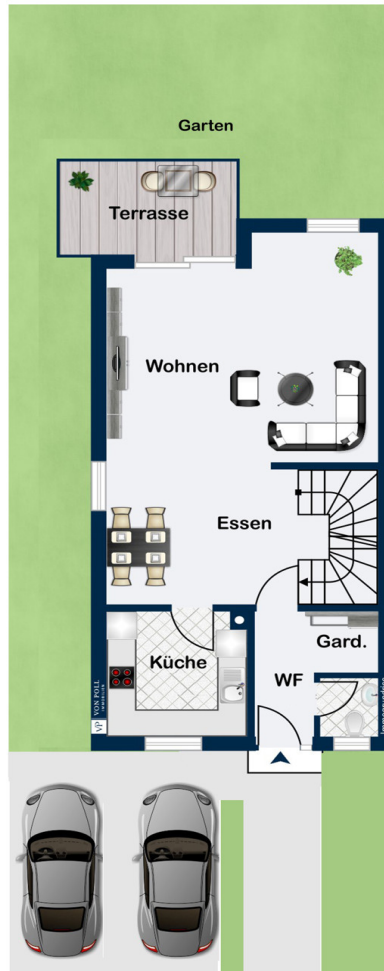


Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

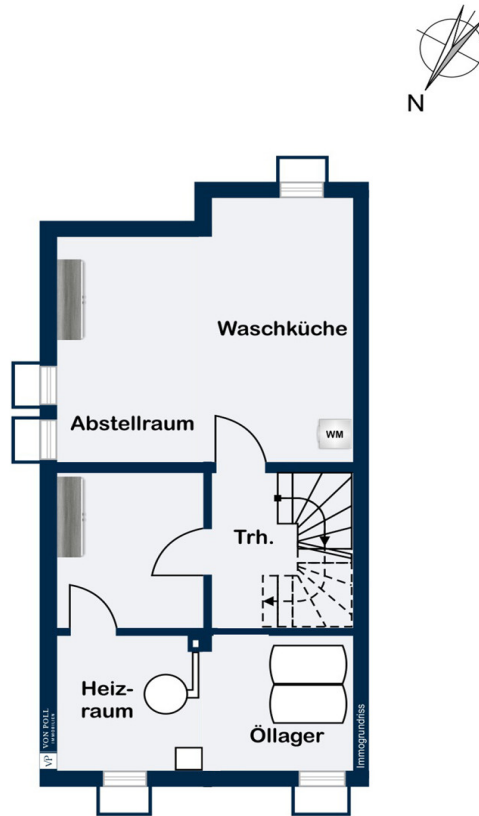
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> sowie der ruhigen Lage auf einem ca. 280 m<sup>2</sup> 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!

Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## Ausstattung und Details

- 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 & Abstellkammerchen

Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## Alles zum Standort

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..



Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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