Bad Friedrichshall

Ruhiges Einfamilienhaus mit Gartenparadies und Erweiterungsmöglichkeiten

Objektnummer: 25188028

KAUFPREIS: 520.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 106,24 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 770 m²

Objektnummer: 25188028 - 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: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

Auf einen Blick

Objektnummer	25188028
Wohnfläche	ca. 106,24 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1939
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	520.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.03.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	255.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

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 OF THE WORLD | www.von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

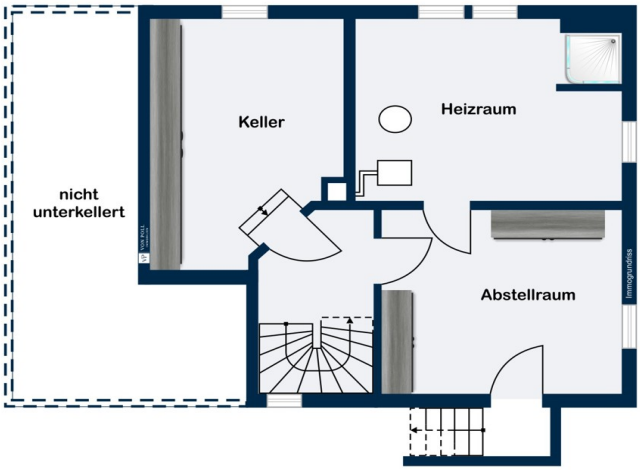
T.: 07131 - 12 32 46 0

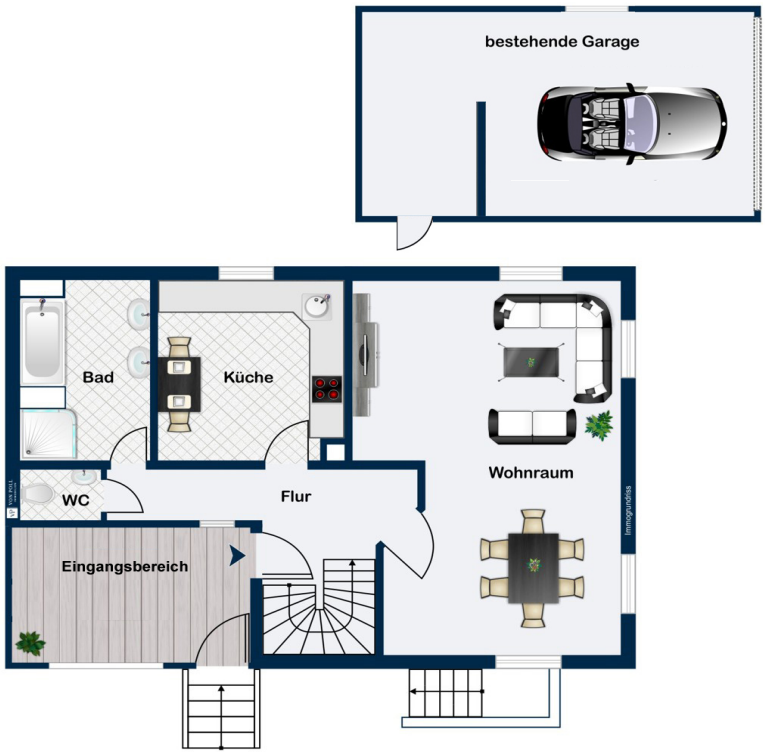
Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | heilbronn@von-poll.com

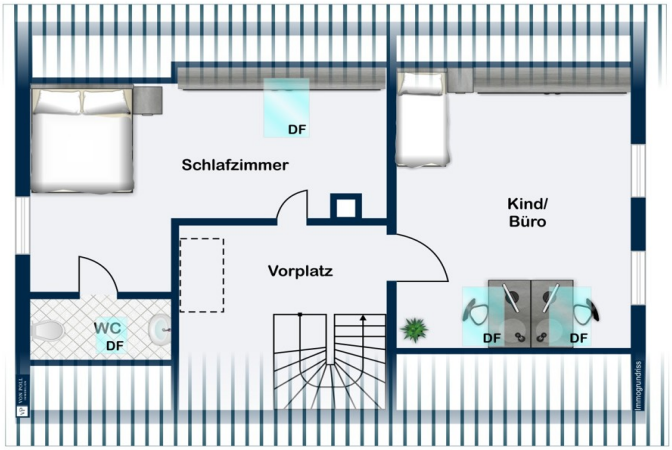
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/heilbronn

Objektnummer: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

Grundrisse




bestehende Garage
Bad
Küche
WC
Flur
Wohnraum
Eingangsbereich



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: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

Ein erster Eindruck

Ruhiges Einfamilienhaus mit Gartenparadies und Erweiterungsmöglichkeiten

Dieses massiv erbaute Einfamilienhaus in Bad Friedrichshall bietet ein ideales Zuhause mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 106 m² und einem großzügigen Grundstück von 770 m² ist dieses Haus perfekt geeignet für Paare oder Familien.

Zur Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss finden Sie einen großzügigen Wohn-/Essbereich vor. Die Küche steht bereit um Ihrer Gestaltungsfreiheit freien Lauf zulassen. Das Badezimmer ist hell gefliest und mit WC, Badewanne und Dusche ausgestattet. Ein separates Gäste-WC komplementiert den sanitären Bereich auf dieser Ebene.

Das Dachgeschoss umfasst zwei Schlafzimmer. Das Elternschlafzimmer mit angegliedertem WC ist ca. 20 m² groß. Das Kinderzimmer hat 2017 tolle große Dachflächenfenster bekommen.

Im Untergeschoss stehen Ihnen ein Gewölbekeller und ein Hobbykeller zur Verfügung. Der Heizungsraum befindet sich ebenso im Kellergeschoss. Die Gasheizung wurde im Jahr 2014 erneuert. Aus diesem Stockwerk gelangen Sie zusätzlich ins Freie.

Der Spitzboden unter dem Dach bietet weiteren Stauraum für Ihre persönlichen Dinge.

Außenbereich:

Der große Garten bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten und ist eine super Gelegenheit für den einen oder anderen Hobbygärtner. Sowohl Haus als auch Garten bieten viele attraktive Erweiterungsmöglichkeiten. Ein gemauertes Gartenhaus mit Pergola ergänzt das Gartengrundstück. Obgleich zum Verweilen und/oder als Abstellmöglichkeit.
Die Garage bietet nicht nur ausreichend Platz für ein Fahrzeug, sondern verfügt auch über eine praktische Nische für Fahrräder und andere Utensilien. Natürlich lässt sich hier auch eine kleine Werkstatt für Hobby Handwerker einrichten.

Dieses Einfamilienhaus kann Ihnen durch etwas handwerklichem Geschick ein

vielseitiges Zuhause bieten. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Möglichkeiten, die diese Immobilie zu bieten hat! Wir stehen Ihnen für eine Besichtigung gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

Ausstattung und Details

- Nur 2 KM vom neuen IT Campus entfernt! (7 Minuten mit dem Auto)
- Großer Garten mit vielen Nutzungsmöglichkeiten / Potenzial
- Teich und Gartenhaus mit Pergola
- Offener Wohn-/Essbereich
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Wanne
- 2x separates WC (EG + DG)
- Spitzboden teilweise nutzbar
- Garage mit separater Abstellmöglichkeit

Objektnummer: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

Alles zum Standort

Unser Objekt befindet sich in Bad Friedrichshall Hagenbach. Das Bad Friedrichshaller Zentrum ist 1,2 km entfernt.
Bad Friedrichshall liegt im nördlichen Landkreis Heilbronn mit ca. 19.739 Einwohnern und verfügt aufgrund seiner landschaftlich sehr reizvollen Lage an den drei Flüssen Neckar, Jagst und Kocher über einen sehr hohen Freizeitwert.
Hier stellen Handel, Gewerbe und Industrie viele Arbeitsplätze zur Verfügung. Doch damit ist nicht alles getan, damit Beruf und Familie vereint werden können, gibt es passende Betreuung- und Beschäftigungsangebote. Seien es Krippen, Kindergärten oder verschiedenste Schularten bis hin zum Gymnasium, Musikschulen oder auch Kindersportschulen. Außerdem gibt es ein vielfältiges Vereinsangebot. Allgemein- und Fachärzte, Zahnärzte, OP-Zentrum und das SLK-Klinikum am Plattenwald sind unweit vom Objekt zu erreichen.

Zudem bieten die hervorragenden Radtouren, schöne Wanderwege und Kanuausflüge echte Naturerlebnisse, einmalige Oasen der Ruhe, Erholung und Entspannung. So haben sie auch die Möglichkeiten nach stressigen Tagen Ausgleich zu finden.
Sie erreichen das Heilbronner Stadtzentrum bereits nach 12 Fahrminuten. Die Autobahnen A6 und A81 schaffen günstige Verbindungen nach Stuttgart, Würzburg, Karlsruhe, Mannheim und Nürnberg. Außerdem liegt unsere Stadt an der Bundeswasserstraße Neckar und nur rund 80 Kilometer vom Flughafen Stuttgart.
Der öffentliche Nahverkehr ist mit Buslinien und dem nahegelegenen Bahnhof in Bad Friedrichshall gut ausgebaut, was eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Bahnnetz ermöglicht. Zusätzlich sind Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und gastronomische Angebote bequem erreichbar. Der Bahnknotenpunkt Hauptbahnhof Bad Friedrichshall (Jagstfeld) ist Knotenpunkt der Strecken Stuttgart-Würzburg und Stuttgart-Heidelberg/Frankfurt.

Objektnummer: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 255.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com