

Bad Friedrichshall

# Ruhiges Einfamilienhaus mit Gartenparadies und Erweiterungsmöglichkeiten

Property ID: 25188028



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

**PURCHASE PRICE: 520.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 106,24 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 770 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## At a glance

Property ID	25188028	Purchase Price	520.000 EUR
Living Space	ca. 106,24 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2017
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Bathrooms	1		
Year of construction	1939		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	255.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.03.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1938

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property



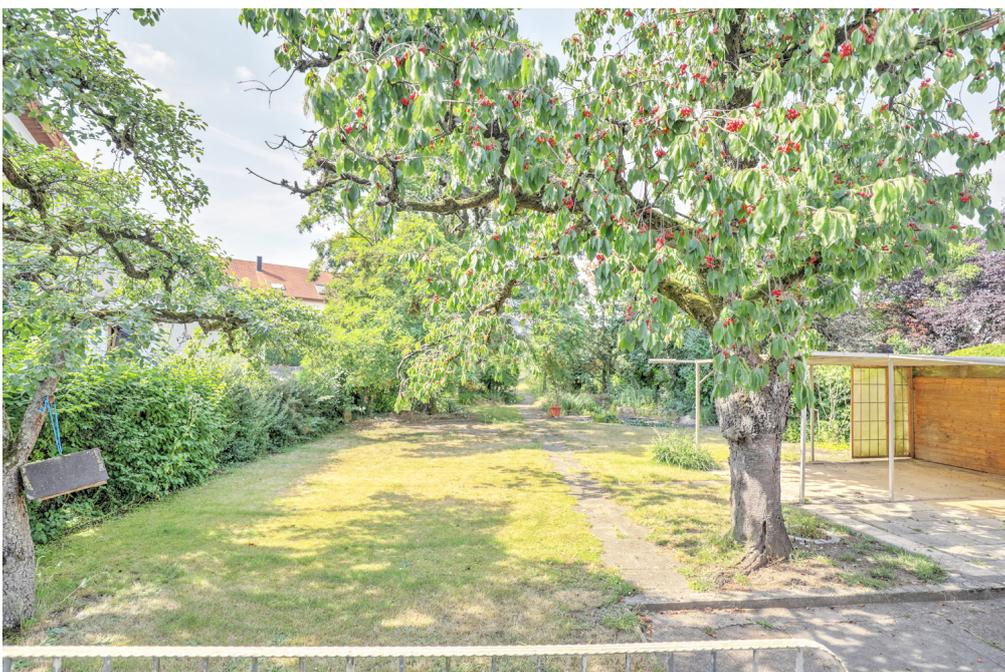
Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property





VON POLL  
REAL ESTATE

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property

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](http://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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

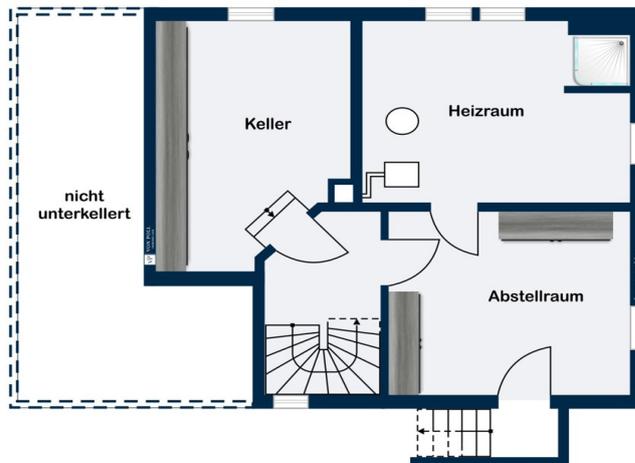
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

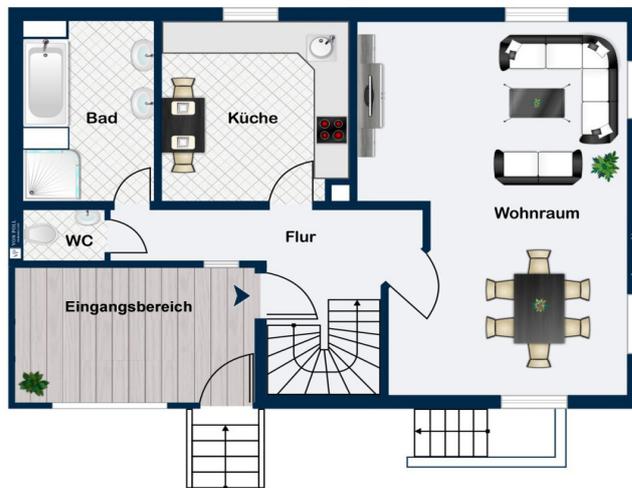
[www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

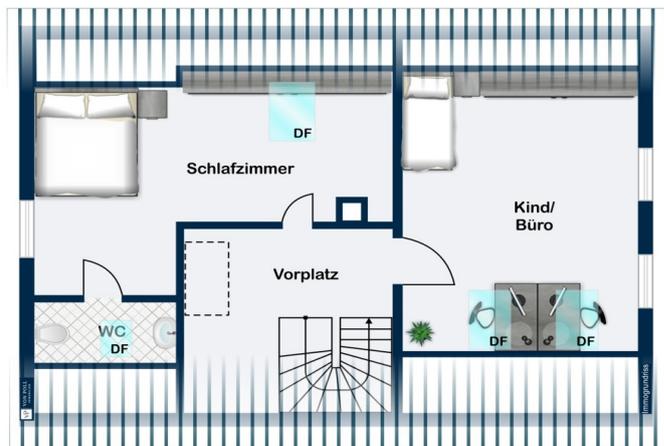
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## A first impression

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 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von 770 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall**

## All about the location

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.

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 255.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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