

Bad Friedrichshall

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

CODE DU BIEN: 24188214



**Capital**

MAKLER-KOMPASS

Top-Makler Heilbronn



Höchste Note für

von Poll Immobilien

Quelle: IRE Institut

DEUTSCHE ZITIERUNG

24.10.2023, S. 26

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

PRIX D'ACHAT: 640.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 154 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 280 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24188214
Surface habitable	ca. 154 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2001
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	640.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	83.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.09.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propriété



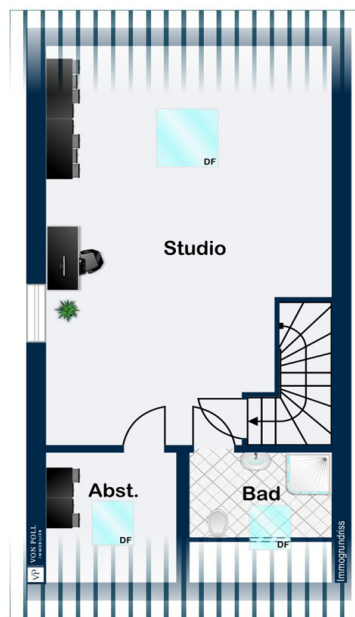
CODE DU BIEN: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## La propriété



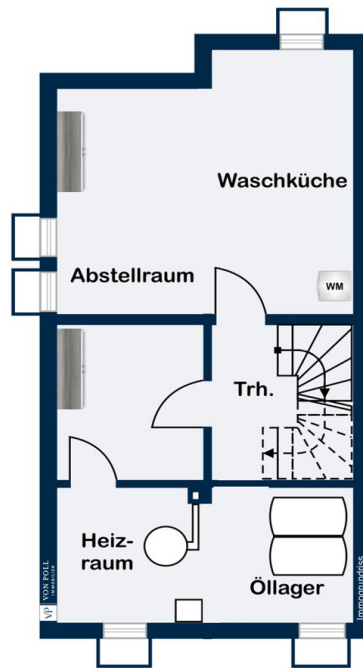
CODE DU BIEN: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall**

## Une première impression

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!

**CODE DU BIEN: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall**

## Tout sur l'emplacement

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..

CODE DU BIEN: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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