

Bad Friedrichshall

# Ruhiges Einfamilienhaus mit Gartenparadies und Erweiterungsmöglichkeiten

Número da propriedade: 25188028



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

PREÇO DE COMPRA: 520.000 EUR • ÁREA: ca. 106,24 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 770 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

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

Número da propriedade: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## Numa vista geral

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Número da propriedade  | 25188028                  |
| Área                   | ca. 106,24 m <sup>2</sup> |
| Forma do telhado       | Telhado de sela           |
| Quartos                | 4                         |
| Quartos                | 2                         |
| Casas de banho         | 1                         |
| Ano de construção      | 1939                      |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem               |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Preço de compra             | 520.000 EUR   |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia  |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2017  |
| Tipo de construção          | Sólido  |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado                          |

Número da propriedade: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## Dados energéticos

|                                   |                     |  |                             |
|-----------------------------------|---------------------|--|-----------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final    |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 255.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado Energético válido até | 06.03.2035          | Classificação energética                                 | H                           |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1938                        |

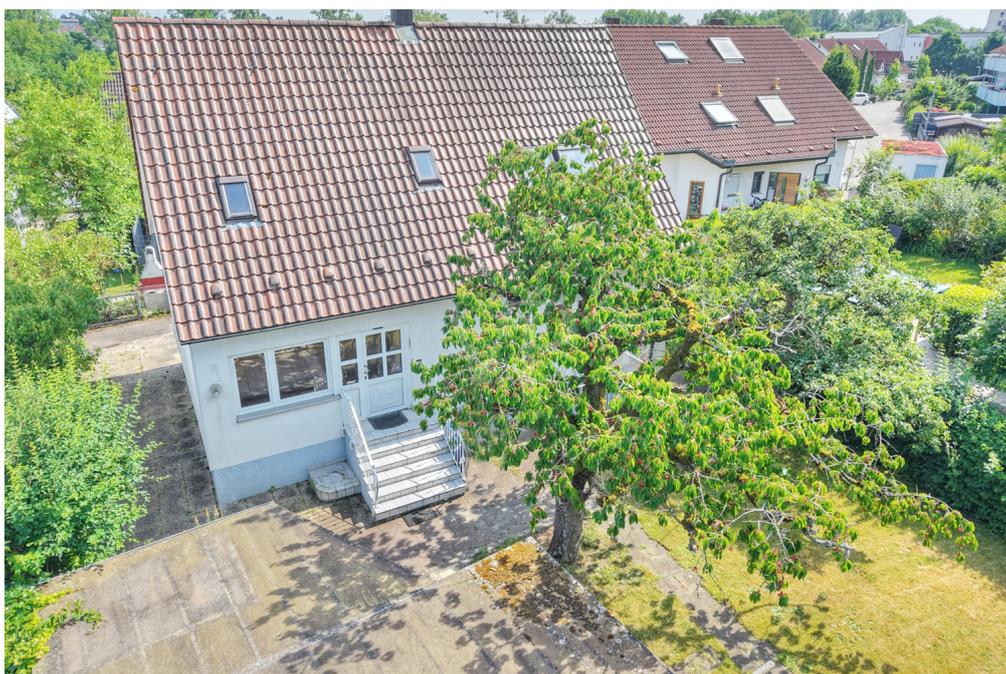
Número da propriedade: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



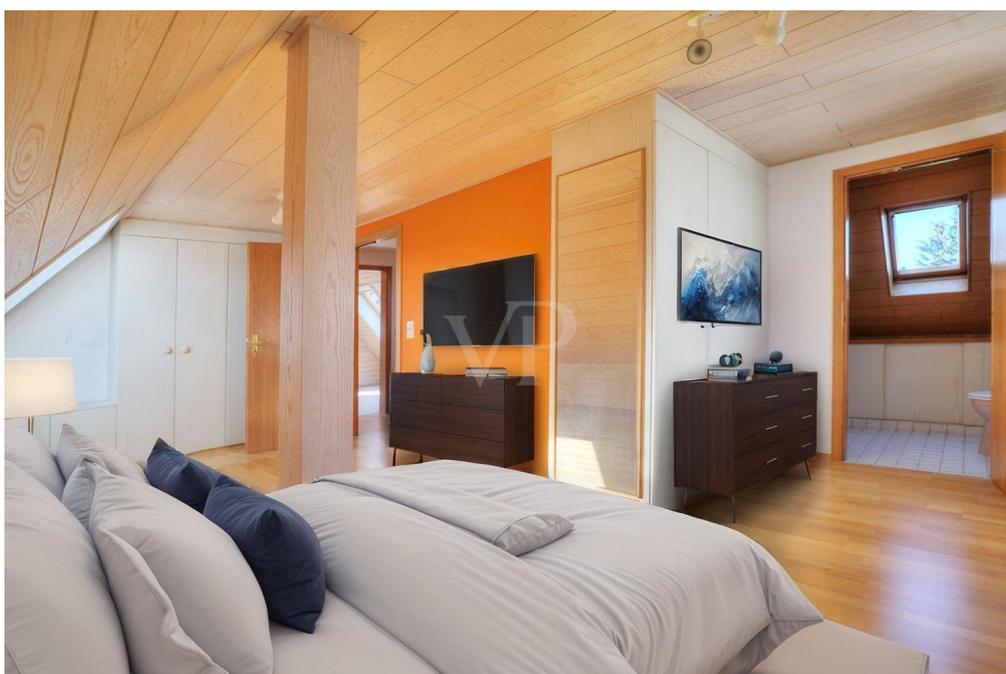
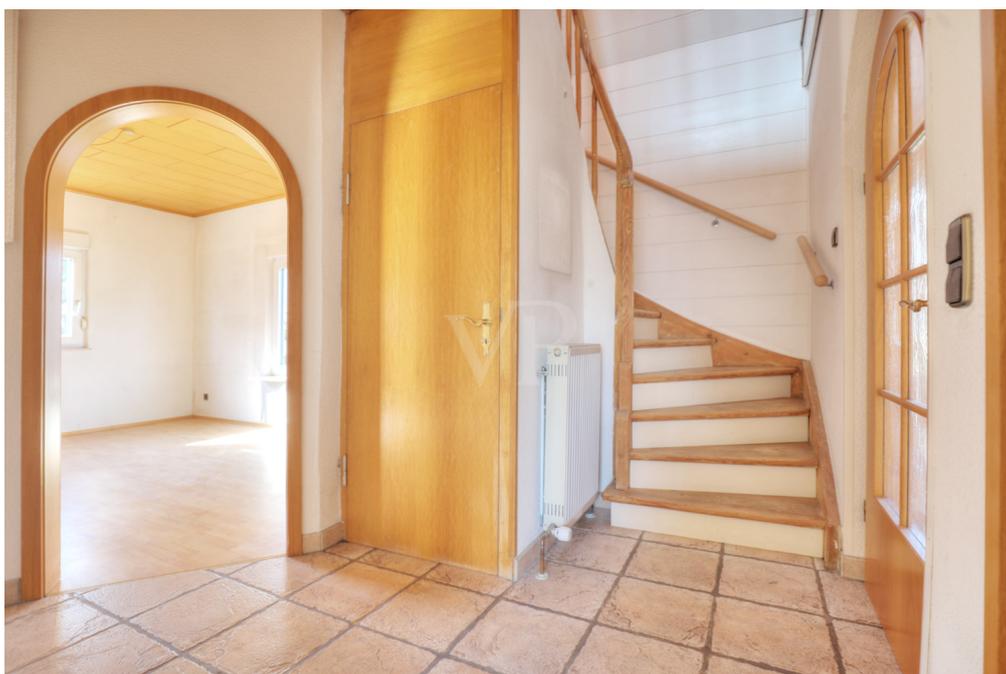
Número da propriedade: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



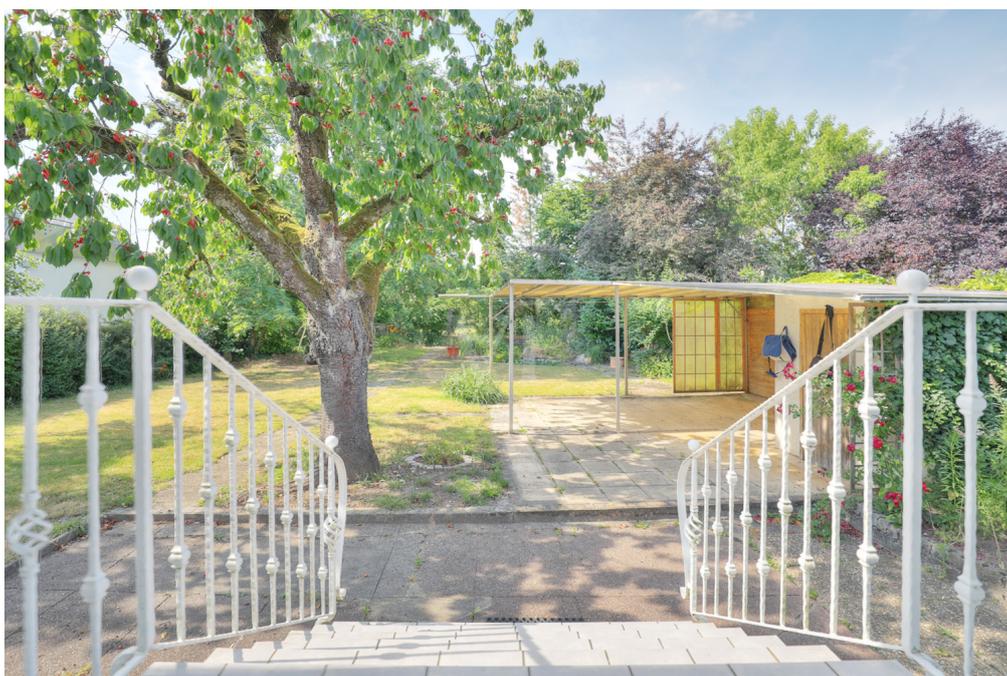
Número da propriedade: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## O imóvel

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

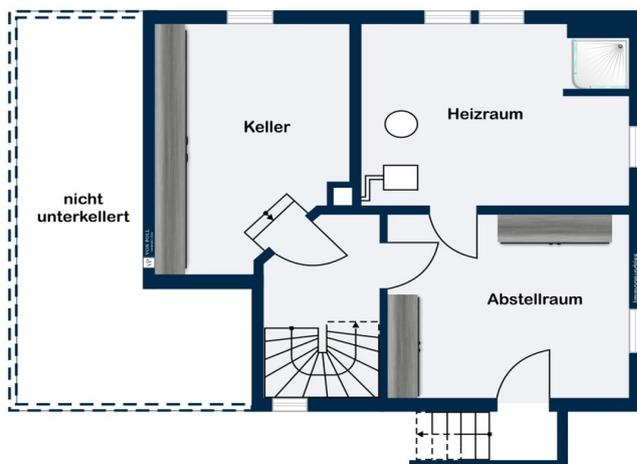
Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

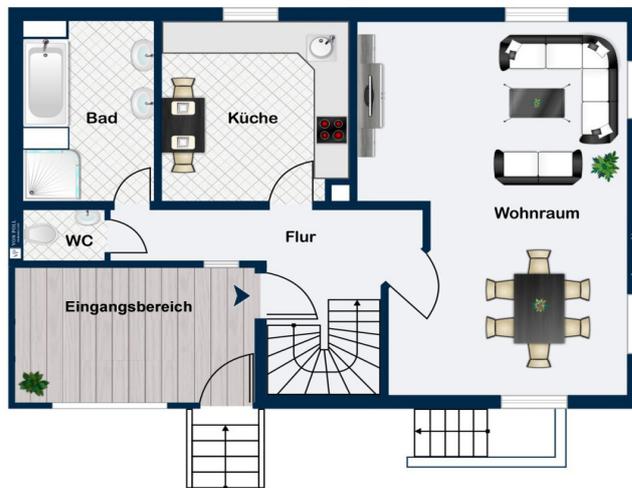
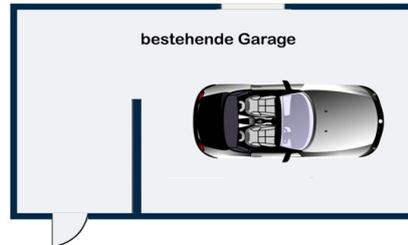
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

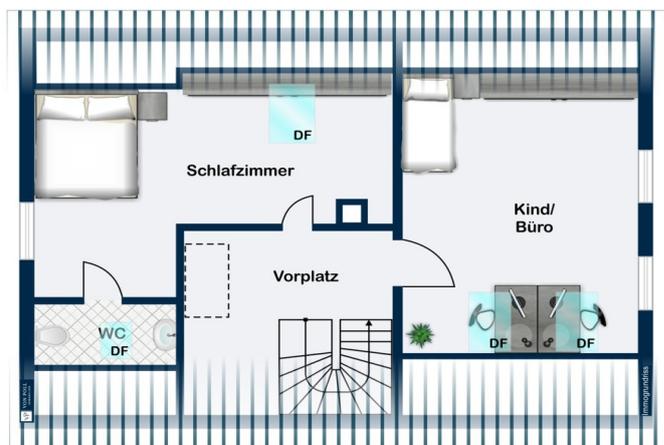
[www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Número da propriedade: 25188028 - 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: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25188028 - 74177 Bad Friedrichshall

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25188028 - 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)