

Bad Friedrichshall

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

Property ID: 24188214



**Capital**

MAKLER-KOMPASS

Top-Makler Heilbronn



Höchste Note für  
von Poll Immobilien

Quelle: IRE Institut  
für Makler und  
Immobilien

Stand: 01.01.2024

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

**PURCHASE PRICE: 640.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 280 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24188214 - 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: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## At a glance

Property ID	24188214
Living Space	ca. 154 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2001
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	640.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	83.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.09.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property





Property ID: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property





Property ID: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property





Property ID: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

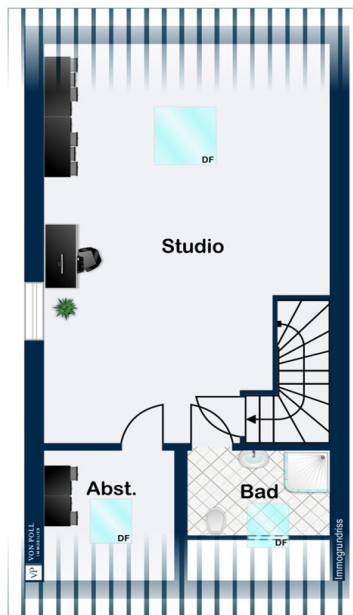
## The property





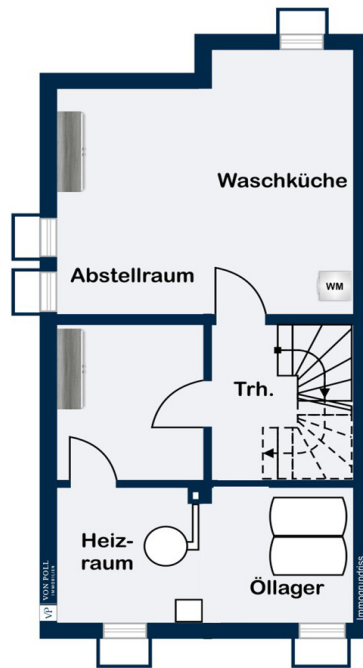
Property ID: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## 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: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## A first 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!

Property ID: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall**

## All about the location

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..

Property ID: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## Other information

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.



Property ID: 24188214 - 74177 Bad Friedrichshall

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)