

Bad Friedrichshall

# Schnucklige 3-Zimmer Wohnung mit sonnigem West-Balkon

Property ID: 25188029



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

PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 72,85 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25188029 - 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: 25188029 - 74177 Bad Friedrichshall

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25188029                  |
| Living Space         | ca. 72,85 m <sup>2</sup>  |
| Rooms                | 3                         |
| Bedrooms             | 2                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1984                      |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 295.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2025                                                                      |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Built-in kitchen, Balcony                                                 |

Property ID: 25188029 - 74177 Bad Friedrichshall

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Oil             |
| Energy certificate valid until | 31.03.2035      |
| Power Source                   | Oil             |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 111.00 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | D                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1983                           |



Property ID: 25188029 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property





Property ID: 25188029 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 25188029 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property





Property ID: 25188029 - 74177 Bad Friedrichshall

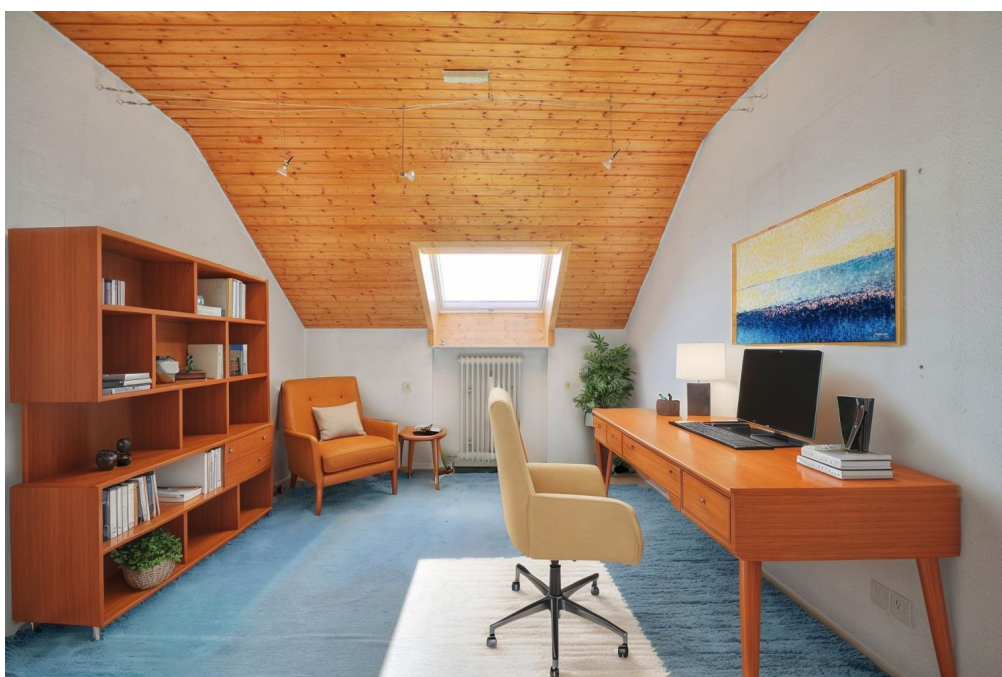
## The property





Property ID: 25188029 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property



Property ID: 25188029 - 74177 Bad Friedrichshall

## The property





Property ID: 25188029 - 74177 Bad Friedrichshall

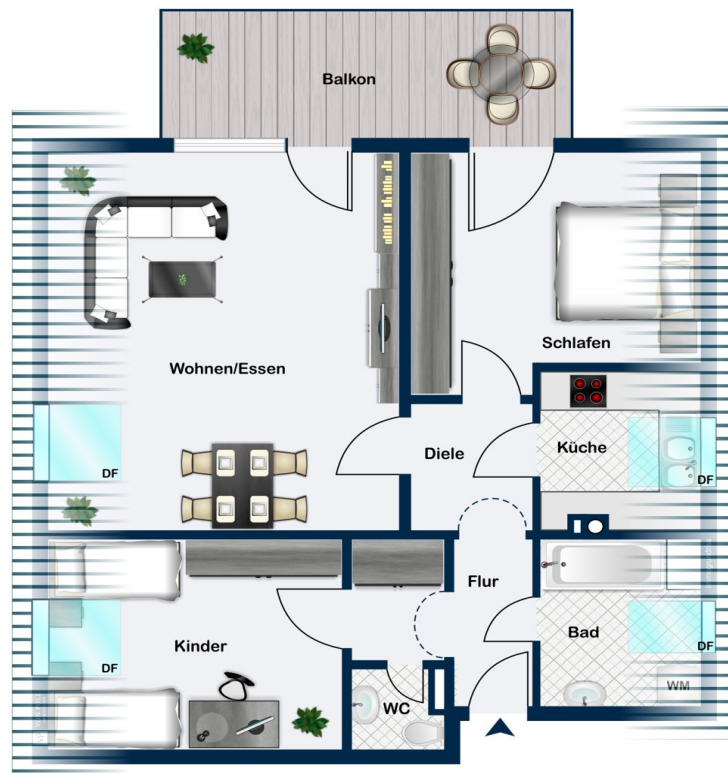
## The property





Property ID: 25188029 - 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: 25188029 - 74177 Bad Friedrichshall

## A first impression

Schnucklige 3-Zimmer Wohnung mit sonnigem West-Balkon Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine helle Atmosphäre und eine attraktive Lage. Sie befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Fünf-Parteien-Hauses, das 1984 in Massivbauweise errichtet wurde. Beim Betreten empfängt Sie der einladende Flur, der alle Räume harmonisch miteinander verbindet. Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn-/Essbereich mit rund 26 m<sup>2</sup> – ein Ort, an dem Sie entspannte Stunden mit Ihren Liebsten verbringen können. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen somit eine angenehme Wohnatmosphäre. Den modernen und großzügigen Balkon in West-Ausrichtung können Sie sowohl vom Wohnzimmer, als auch vom angrenzenden Schlafzimmer aus erreichen. Hier können Sie nach einem langen Tag die Sonne genießen, eine Tasse Kaffee trinken oder einfach die Seele baumeln lassen. Das zweite Zimmer bietet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als charmantes Kinderzimmer, praktisches Homeoffice oder kreativer Rückzugsort. Ihren Ideen sind hier keine Grenzen gesetzt! Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet. Das separate WC befindet sich schräg gegenüber. Clevere Dachnischen bieten praktischen Stauraum für Dinge des täglichen Bedarfs, während ein abschließbares Kellerabteil zusätzlichen Platz für Ihre persönliche Gegenstände schafft. Der Waschmaschinen - und Trockneranschluss befindet sich in der Waschküche im Untergeschoss Der PKW-Freiplatz ist im Preis inbegriffen, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Property ID: 25188029 - 74177 Bad Friedrichshall

## Details of amenities

- Ruhige Wohnanlage mit nur 5 Einheiten im Haus
- Schöner Balkon in Westausrichtung
- Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Keller
- Waschküche
- PKW Stellplatz



Property ID: 25188029 - 74177 Bad Friedrichshall

## All about the location

Unser Objekt befindet sich in Bad Friedrichshall Kochendorf. Das Bad Friedrichshaller Zentrum ist 1,3 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: 25188029 - 74177 Bad Friedrichshall

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25188029 - 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)