Bad Friedrichshall

3-Zimmer Wohnung mit Balkon und PKW Stellplatz in Laufnähe zum neuen Schwarz Digits Campus!

Objektnummer: 25188129

KAUFPREIS: 295.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 72,85 m^2 • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Auf einen Blick

Objektnummer	25188129
Wohnfläche	ca. 72,85 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	31.03.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	111.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

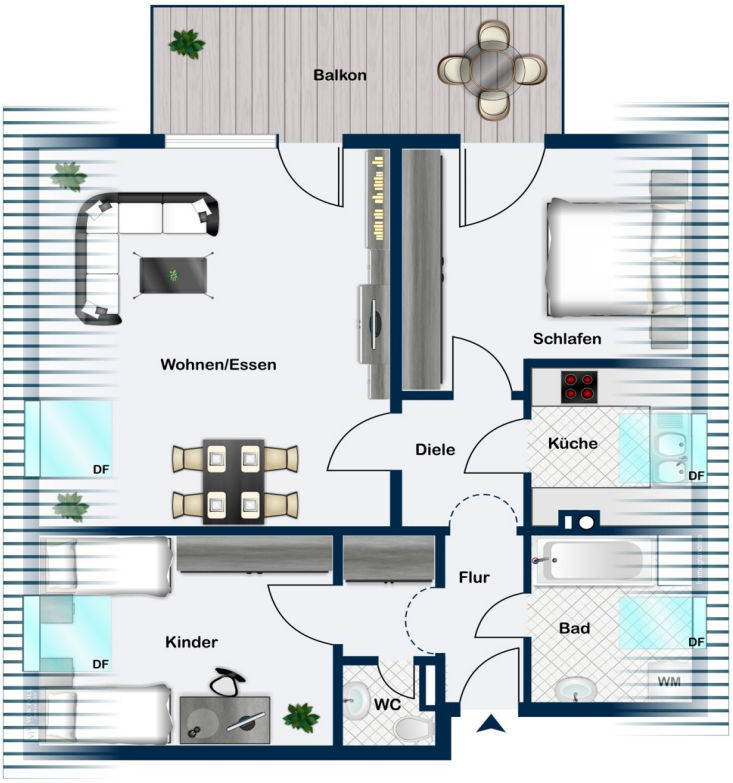
Die Immobilie

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Ein erster Eindruck

3-Zimmer Wohnung mit Balkon und PKW Stellplatz in Laufnähe zum neuen Schwarz Digits Campus! Die 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 73 m² Wohnfläche besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine attraktive Lage. Sie befindet sich im Dachgeschoss (2. OG) eines gepflegten Fünf-Parteien-Hauses, das 1984 in Massivbauweise errichtet wurde. Beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Flur, der alle Räume harmonisch verbindet. Das Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn- und Essbereich mit rund 26 m², der viel Raum für entspannte Stunden mit Familie und Freunden bietet. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme, freundliche Wohnatmosphäre. Der moderne Balkon in West-Ausrichtung lädt dazu ein, nach einem langen Tag die Sonne zu genießen, eine Tasse Kaffee zu trinken oder einfach die Seele baumeln zu lassen. Sowohl vom Wohnzimmer als auch vom angrenzenden Schlafzimmer aus haben Sie Zugang zu diesem schönen Außenbereich. Das zweite Zimmer bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als schönes Kinderzimmer oder praktischem Arbeitszimmer. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet, das separate WC befindet sich schräg gegenüber. Praktische Dachnischen bieten zusätzlichen Stauraum für Alltagsgegenstände, während ein abschließbares Kellerabteil weiteren Platz für Ihre persönlichen Dinge schafft. Der Anschluss für Waschmaschine und Trockner befindet sich in der Waschküche im Untergeschoss. Besonders spannend ist die Lage dieser Immobilie: In unmittelbarer Nähe entsteht der neu gebaute Schwarz Digits Campus, der in Kürze 3.500 neue IT-Arbeitsplätze schaffen wird. Diese innovative Entwicklung macht die Umgebung zu einem dynamischen und zukunftsorientierten Standort; ideal für Kapitalanleger oder Berufstätige, die Wert auf eine moderne Infrastruktur legen. Ein weiterer Vorteil: Der PKW-Freiplatz ist im Kaufpreis inbegriffen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung!

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Ausstattung und Details

Dieses Jahr wird die Hausfassade, die Haustüre inkl. Briefkastenanlage und der Balkon saniert. Vorteil: Diese Kosten wurden bereits vom aktuellen Eigentümer übernommen.
- Ruhige Wohnanlage mit nur 5 Einheiten im Haus
- Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Schöner Balkon in Westausrichtung
- Keller
- Waschküche
- PKW Stellplatz

Im Hausgeld ist aktuell noch die Restzahlung zum laufenden L-Bank Darlehen (Dachsanierung) inkludiert. Das Hausgeld wird zukünftig noch geringer ausfallen!

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Alles zum Standort

Unser Objekt befindet sich in Bad Friedrichshall Kochendorf. Das Bad Friedrichshaller Zentrum ist 1,3 km entfernt und den neuen Digits Campus von Schwarz erreichen Sie mit dem Auto in nur 4 Minuten, mittels Fußweg und Bus in 6 Minuten und zu Fuß in ca. 17 Minuten. 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.

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25188129 - 74177 Bad Friedrichshall

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com