Bad Friedrichshall

Vermietet mit Perspektive – 3 Zimmer, Balkon und Garage

Objektnummer: 26188120



KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72.85 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26188120 - 74177 Bad Friedrichshall

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

Objektnummer: 26188120 - 74177 Bad Friedrichshall

Auf einen Blick

Objektnummer	26188120
Wohnfläche	ca. 72.85 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	245.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26188120 - 74177 Bad Friedrichshall

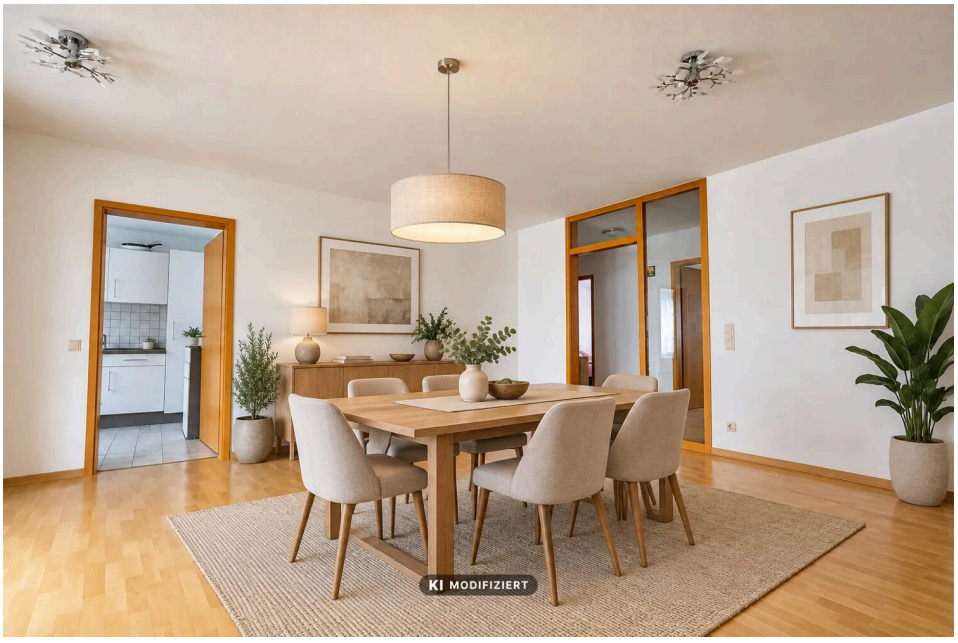
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	120.58 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.04.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26188120 - 74177 Bad Friedrichshall

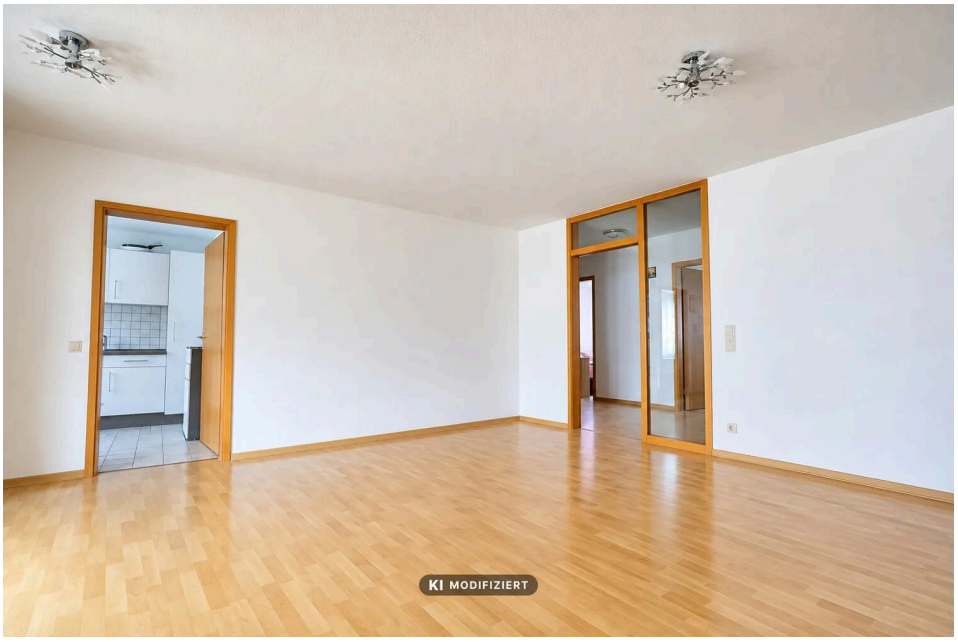
Die Immobilie





Objektnummer: 26188120 - 74177 Bad Friedrichshall

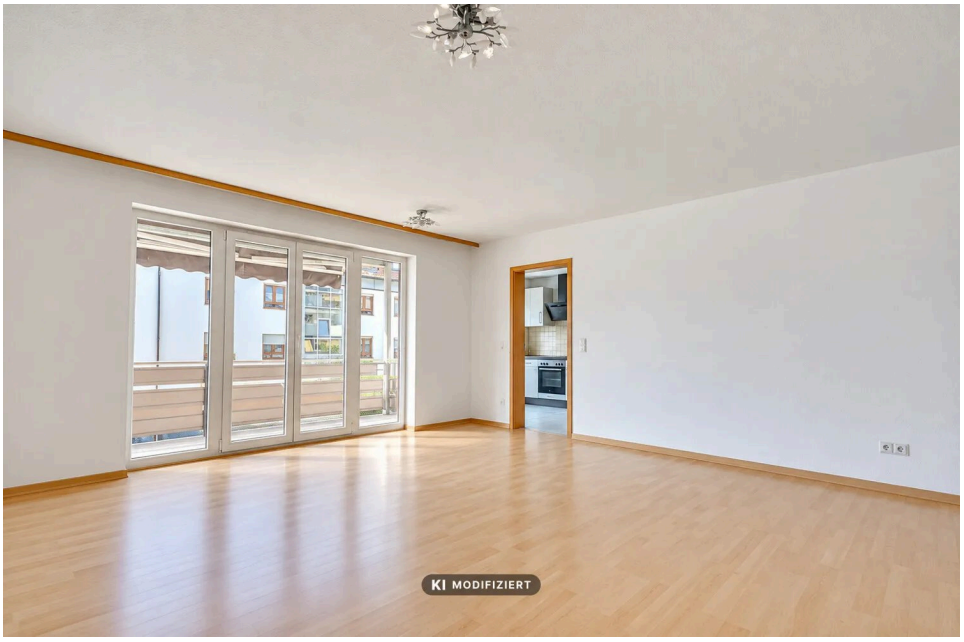
Die Immobilie





Objektnummer: 26188120 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie





Objektnummer: 26188120 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie





Objektnummer: 26188120 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie





Objektnummer: 26188120 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie





Objektnummer: 26188120 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

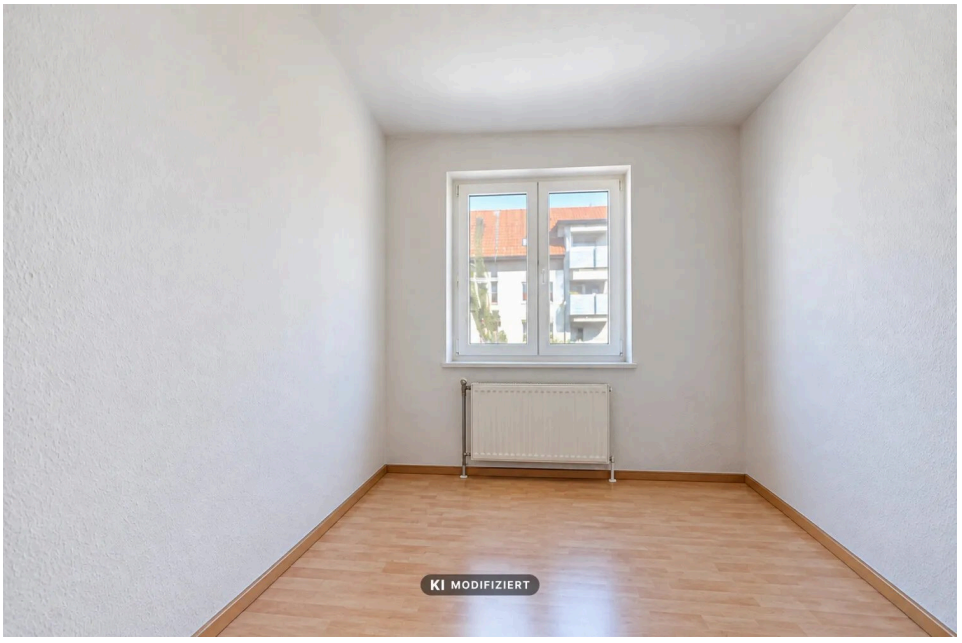




Objektnummer: 26188120 - 74177 Bad Friedrichshall

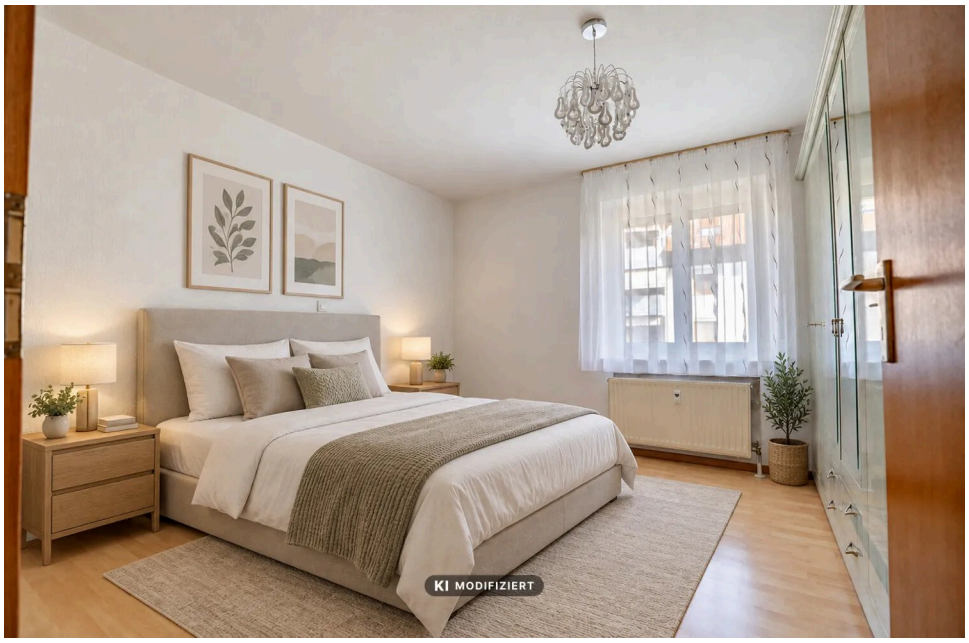
Die Immobilie

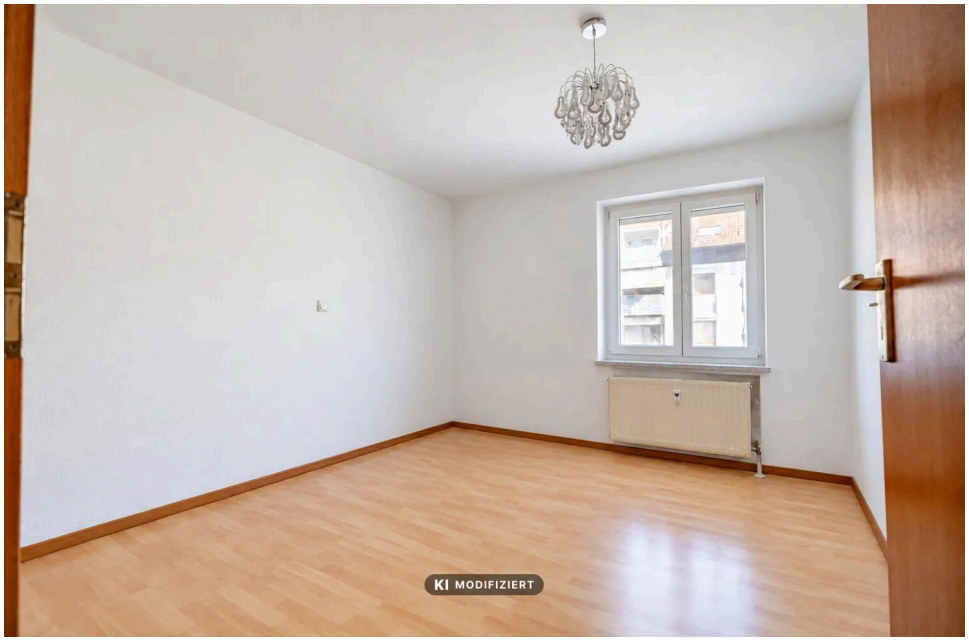




Objektnummer: 26188120 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie

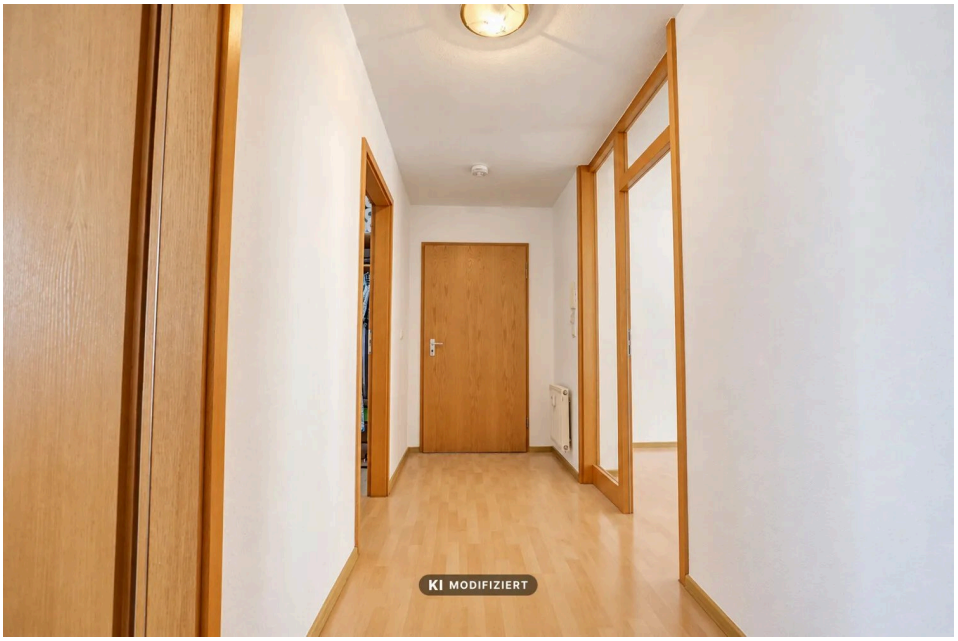




Objektnummer: 26188120 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie





Objektnummer: 26188120 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie





Objektnummer: 26188120 - 74177 Bad Friedrichshall

Die Immobilie



Objektnummer: 26188120 - 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: 26188120 - 74177 Bad Friedrichshall

Ein erster Eindruck

Vermietet mit Perspektive – 3 Zimmer, Balkon und Garage

Solide Wohnqualität, ein durchdachter Grundriss und eine langjährige Vermietungshistorie: Diese gepflegte Eigentumswohnung in Bad Friedrichshall-Plattenwald bietet eine interessante Perspektive für Kapitalanleger und ist zugleich für Eigennutzer einen näheren Blick wert.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich zehn Wohneinheiten. Das Gebäude wurde 1994 errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Auf rund 73 m² Wohnfläche verteilen sich eine einladende Diele, ein großzügiger Wohn- und Essbereich, die separate Küche, zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer und ein separates WC. Der alltagstaugliche Grundriss bietet sowohl Paaren als auch kleinen Familien vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine geräumige Diele mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Die beiden weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf- und Kinderzimmer, Büro oder Ankleide nutzen. Das zeitlos in Weiß geflieste Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein separates WC ergänzt das praktische Raumangebot.
Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fensterelemente sorgen für angenehmes Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den überdachten, nach Osten ausgerichteten Balkon. Hier lässt sich der Tag wunderbar mit einer Tasse Kaffee in der Morgensonne beginnen. Die Markise bietet zusätzlichen Sonnenschutz und macht den Balkon zu einem gemütlichen Platz für entspannte Stunden im Freien.
Die Küche schließt unmittelbar an den Wohnbereich an und bietet zugleich Platz für eine kleine zusätzliche Essecke. (Die vorhandene Einbauküche gehört dem derzeitigen Mieter und ist nicht Bestandteil des Verkaufsangebots.)

Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil mit Stromanschluss, einen Garagenstellplatz sowie einen gemeinschaftlich genutzten Fahrradraum.

Interessant für Kapitalanleger und zur Eigennutzung

Die Wohnung ist seit rund 21 Jahren vermietet und verfügt damit über eine langjährige Vermietungshistorie. Für Kapitalanleger, die eine solide Wohnimmobilie mit klassischem Grundriss und überschaubarer Hausgemeinschaft suchen, bietet sich hier eine interessante Gelegenheit.

Die derzeitigen Mieter suchen parallel nach einer Ersatzwohnung. Dadurch kann sich perspektivisch auch die Möglichkeit einer Eigennutzung ergeben.

Fazit: Eine gepflegte und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garagenstellplatz, die insbesondere für Kapitalanleger mit langfristigem Anlagehorizont interessant ist und zugleich Eigennutzern eine attraktive Perspektive eröffnen kann.

Objektnummer: 26188120 - 74177 Bad Friedrichshall

Ausstattung und Details

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 10 Einheiten (Baujahr 1994)
- Offener Wohn-/Essbereich
- Schöner Balkon
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Separates WC
- Keller
- Garagenstellplatz
- Die Räume wurden mithilfe von KI leergeräumt, da die Wohnung aktuell vermietet ist.
- Die möblierten Bilder dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Gestaltungsideen.

Objektnummer: 26188120 - 74177 Bad Friedrichshall

Alles zum Standort

Bad Friedrichshall im Landkreis Heilbronn zählt rund 20.000 Einwohner, davon leben etwa 2.900 im Stadtteil Plattenwald. Der Stadtteil überzeugt durch ein angenehmes Wohnumfeld, eine gute Infrastruktur und die Nähe zu wichtigen Wirtschaftsstandorten.

Die Nahversorgung ist durch Supermärkte und Discounter wie Lidl und Kaufland, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte in Bad Friedrichshall und Umgebung gut gewährleistet. Zusätzliche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten bieten Neckarsulm und Heilbronn.

Die Region verfügt über ein breites Angebot an Arbeitsplätzen. Zu den bedeutenden Arbeitgebern zählen die Südwestdeutsche Salzwerke AG mit dem Salzbergwerk in Bad Friedrichshall, der Schwarz-Projekt-Campus und Schwarz Digits in Bad Friedrichshall sowie die Schwarz Gruppe mit Lidl und Kaufland in der Region. Auch Audi in Neckarsulm und zahlreiche weitere Industrie- und Dienstleistungsunternehmen bieten attraktive Beschäftigungsmöglichkeiten.

Für Familien stehen Kindertageseinrichtungen und die Grundschule Plattenwald zur Verfügung. Weiterführende Schulen sowie Haus- und Facharztpraxen befinden sich in Bad Friedrichshall und Umgebung. Eine wichtige medizinische Einrichtung ist das Klinikum am Plattenwald der SLK-Kliniken.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die B 27 sowie die nahe gelegenen Autobahnen A 6 und A 81 sind Heilbronn, Neckarsulm und weitere Städte der Region gut erreichbar. Der Bahnhof Bad Friedrichshall bietet Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Ein vielseitiges Freizeitangebot mit Sportvereinen, Sportanlagen, Rad- und Wanderwegen sowie dem Solefreibad Bad Friedrichshall rundet die Wohnqualität ab. Insgesamt verbindet Plattenwald eine familienfreundliche Infrastruktur mit guten Einkaufsmöglichkeiten, vielfältigen Arbeitsplätzen und einer verkehrsgünstigen Lage.

Objektnummer: 26188120 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com