Bad Friedrichshall - Kochendorf

Doppelhaushälfte mit Südgarten und Raum für individuelle Lebensentwürfe

Objektnummer: 26188124



KAUFPREIS: 585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154.85 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 280 m²

Objektnummer: 26188124 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

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

Objektnummer: 26188124 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26188124
Wohnfläche	ca. 154.85 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2001
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	585.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 36 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26188124 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	83.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.09.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26188124 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26188124 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26188124 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26188124 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26188124 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

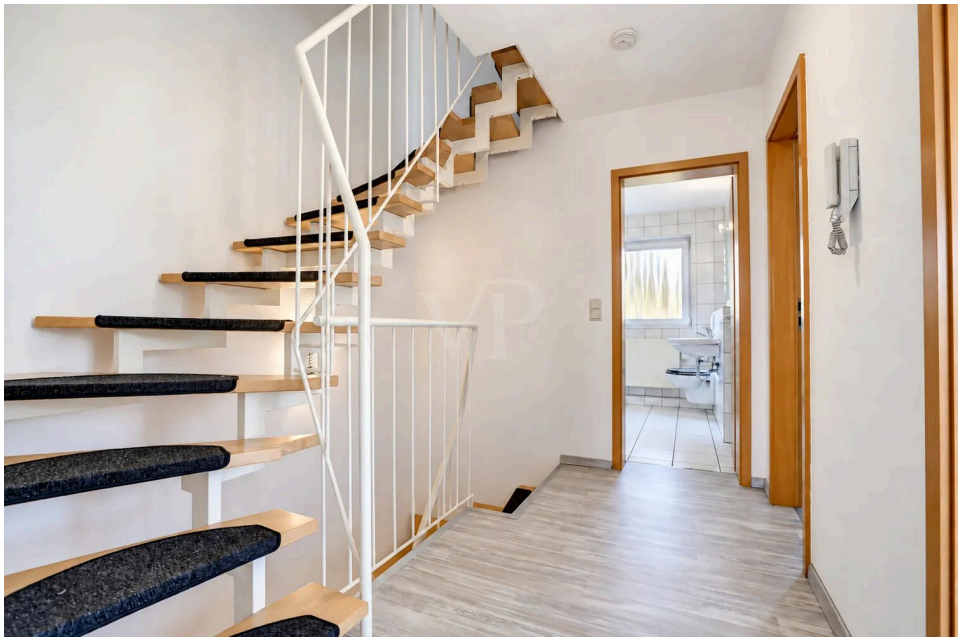
Die Immobilie





Objektnummer: 26188124 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26188124 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26188124 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

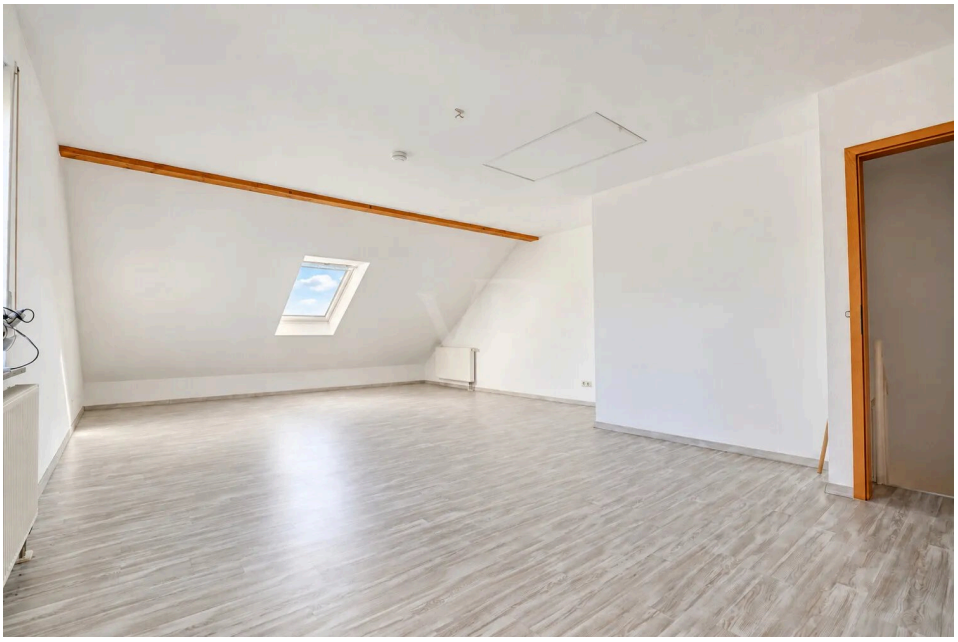
Die Immobilie





Objektnummer: 26188124 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26188124 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26188124 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26188124 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

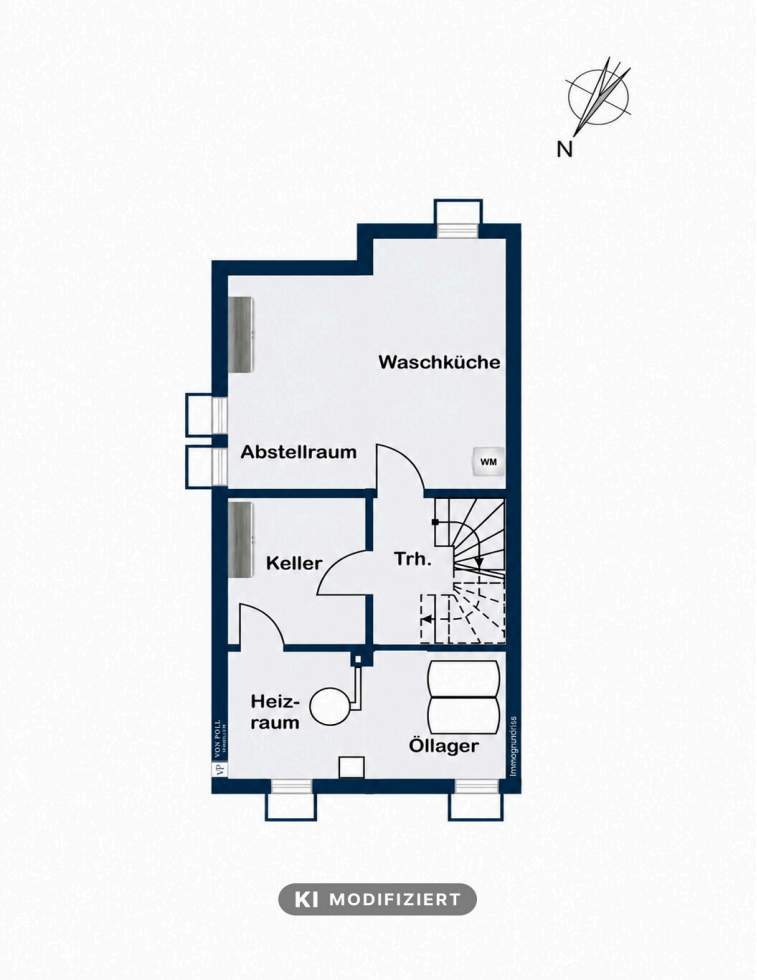
Die Immobilie





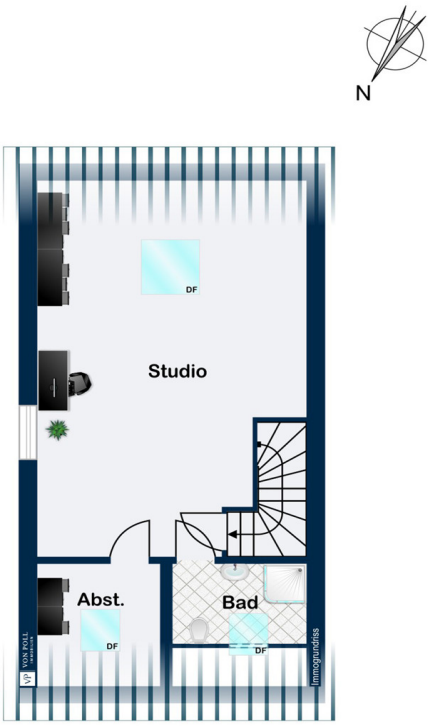
Objektnummer: 26188124 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Grundrisse




N
Garten
Terrasse
Wohnen
Essen
Küche
Gard.
WF


N
Balkon
Gästezimmer
Elternschlafzimmer
Flur
Kind
Bad
KI MODIFIZIERT



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: 26188124 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Ein erster Eindruck

Südliches Licht fällt am frühen Nachmittag durch die breiten Fenster, erfüllt den offenen Wohnbereich mit Wärme und lenkt den Blick ganz selbstverständlich in den Garten. Hier, angenehm geschützt und dennoch gut angebunden, erwartet Sie eine Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2001, die Wohnen, Freiraum und Alltag auf harmonische Weise verbindet.

Das rund 280 m² große Grundstück bietet einen nach Süden ausgerichteten Garten mit Terrasse und Balkon. Eine Markise sorgt an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten, ein Wasseranschluss erleichtert die Gartenpflege. Zwei Gartenhäuser schaffen zusätzlichen Platz: eines für Gartenmöbel, Rasenmäher und weitere Gartengeräte, das andere zur praktischen Unterbringung Ihrer Fahrräder.

Bereits im Eingangsbereich zeigt sich die durchdachte Aufteilung des Hauses. Der Hausflur bietet Platz für eine Garderobe, ergänzt durch ein kleines Gäste-WC mit Waschbecken und Tageslicht. Von hier aus gelangen Sie in den offenen Wohn- und Essbereich, der mit seiner einladenden Atmosphäre und dem direkten Zugang ins Grüne überzeugt. Eine Schiebetür verbindet den Innenraum auf angenehme Weise mit dem Garten. Die bereits modernisierte Einbauküche ist ebenfalls auf dieser Ebene untergebracht und mit den Geräten für den täglichen Bedarf ausgestattet.

Über eine Holztreppe erreichen Sie das Obergeschoss. Hier stehen Ihnen drei Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Das Elternschlafzimmer bietet dabei einen besonderen Vorzug: den direkten Zugang zum eigenen Balkon. Ergänzt wird diese Etage durch ein großzügiges Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne.

Im darüberliegenden Dachgeschoss eröffnet sich weiterer Raum für individuelle Ideen. Ob als Hobbybereich, Rückzugsort für Jugendliche oder zusätzlicher Arbeitsbereich – der großzügige Raum lässt sich vielseitig nutzen. Ein kleines Badezimmer und eine separate Abstellkammer ergänzen das Angebot. Das Dachflächenfenster ist bereits mit einem elektrischen Rollladen ausgestattet. Weiteren Stauraum bietet der Spitzboden, der über eine klappbare Treppe erreichbar ist. Die Dachdämmung entspricht dem Baujahr.

Auch der Keller bietet mit ca. 36 m² eine praktische Nutzfläche. Der großzügige Waschraum ermöglicht es, Wäsche bequem zu waschen und aufzuhängen. Ein Waschbecken mit Durchlauferhitzer ist ebenfalls vorhanden.

Zwei Außenstellplätze direkt am Haus runden das Angebot ab und sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten.

Auch die Lage in Bad Friedrichshall-Kochendorf spricht für sich: Der neue IT-Campus und der entstehende Innovationspark (IPAI) sind gut erreichbar. Ebenso gelangen Sie in wenigen Minuten auf die Autobahn. So verbindet der Standort ein angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu wichtigen Arbeits- und Verkehrsknotenpunkten.

Ein eigener Garten, mehrere flexibel nutzbare Wohnebenen und praktische Details für den Alltag machen dieses Haus zu einem vielseitigen Zuhause – für Paare, Familien oder alle, die sich zusätzlichen Raum für ihre persönlichen Vorstellungen wünschen.

Sie möchten mehr über diese Immobilie erfahren? Gerne stehen wir Ihnen für Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 26188124 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Ausstattung und Details

- Tolle Lage in Kochendorf (nahe neuem IT Campus und Audi)
- Nahe dem IPAI (Innovationspark künstliche Intelligenz)
- In nur wenigen Minuten auf der Autobahn
- Schöner Garten in Süd-Ausrichtung mit Wasseranschluss
- Balkon und Terrasse mit Markise in Südausrichtung
- 2 x Gartenhaus
- 2 x Auto-Stellplatz
- 2 x Tageslichtbadezimmer + Gäste-WC im Eingangsbereich
- Keller mit großem Waschraum (insgesamt ca. 36 m² Nutzfläche)
- Spitzboden als zusätzlicher Stauraum
- Dach und Dachgeschossdecke gedämmt
- Moderne Einbauküche

Objektnummer: 26188124 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

Alles zum Standort

Die Stadt Bad Friedrichshall liegt im nördlichen Landkreis Heilbronn im Bundesland Baden-Württemberg und gehört zum Regierungsbezirk Stuttgart sowie zur Metropolregion Stuttgart/Heilbronn-Franken. Mit rund 20.000 Einwohnern (aktualisiert ca. 2025) zählt sie zu den mittelgroßen Städten der Region. Das Stadtgebiet umfasst mehrere Stadtteile, darunter Kochendorf, Jagstfeld, Hagenbach, Duttenberg, Untergriesheim und Plattenwald.

Bad Friedrichshall befindet sich in verkehrsgünstiger Lage zwischen den Autobahnen A6 (Mannheim–Nürnberg) und A81 (Stuttgart–Würzburg) sowie an den Bundesstraßen B27 und B39. Zudem ist die Stadt ein wichtiger Bahnknotenpunkt im regionalen Schienenverkehr mit direkten Verbindungen unter anderem nach Heilbronn, Stuttgart, Mosbach und Würzburg.

Geografisch liegt Bad Friedrichshall landschaftlich reizvoll am Zusammenfluss von Neckar, Jagst und Kocher. Die Umgebung ist geprägt von Weinbergen, Waldflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Wirtschaftlich profitiert die Stadt insbesondere von der Nähe zum Oberzentrum Heilbronn, einem bedeutenden Standort für Industrie, Handel und Dienstleistungen. Daraus ergibt sich eine stabile Beschäftigungsstruktur sowie eine kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Kochendorf, einem der ältesten und zugleich zentral gelegenen Stadtteile Bad Friedrichshalls. Die Straße ist eine ruhige Anliegerstraße mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung und einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einem hohen Grünanteil, was zu einem familienfreundlichen Charakter beiträgt. Mit lediglich etwa 20 bis 25 Gebäuden bietet die Straße eine überschaubare und angenehme Nachbarschaftsstruktur.

Die Mikrolage ist insgesamt als sehr gut zu bewerten: Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle („Kochendorf Friedhof“) ist rund 170 Meter entfernt, der Bahnhof Bad Friedrichshall-Kochendorf etwa 1,2 Kilometer. Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Supermarkt, Bäckereien, eine Apotheke sowie Ärzte und weitere Dienstleister, sind im Umkreis von etwa einem Kilometer vorhanden. Für Familien besonders attraktiv ist die Nähe zur Grundschule Kochendorf (ca. 460 m) sowie zu Kindergärten und Spielplätzen. Auch medizinische Einrichtungen sind gut erreichbar.

Insgesamt handelt es sich um eine ruhige, gut angebundene Wohnlage innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets mit sehr guter Nahversorgung und moderner Infrastruktur. Die Kombination aus zentraler Erreichbarkeit, hoher Lebensqualität und naturnahem

Umfeld macht den Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler äußerst attraktiv.

Objektnummer: 26188124 - 74177 Bad Friedrichshall - Kochendorf

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