

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Friedrichshall

**\*Provisionsfrei\* Einfamilienhaus zentral in Bad Friedrichshall - Erstbezug nach Renovierung**



Objekt-Nr. OM-318073

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:  
KVLB Services GmbH

Veilchenweg 3  
74177 Bad Friedrichshall  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	499,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	118,44 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	135,77 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gerne präsentieren wir Ihnen ein traumhaftes Einfamilienhaus in Bad Friedrichshall, das mit seinen Vorzügen und Extras begeistert. Auf insgesamt 118,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet dieses Haus ein behagliches Wohnambiente für die ganze Familie. Das großzügige Grundstück von 499 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen plus Kellergeschoss und bietet somit ausreichend Raum für die ganze Familie. Insgesamt gibt es fünf Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer und ein Gäste-WC. Der sonnige Garten mit Terrasse lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein, während die Einzelgarage genügend Platz für Ihr Fahrzeug und weitere Abstellmöglichkeiten bietet.

Das Erdgeschoss besticht durch einen offenen Wohn- und Essbereich, der durch die großen Fenster viel Tageslicht hereinlässt und eine warme, einladende Atmosphäre schafft. Die angrenzende Küche mit Essbereich bietet Platz für gemeinsames Kochen und Genießen. Ein separates Gästezimmer und ein Gäste-WC runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss finden Sie zwei Schlafzimmer, die jeweils einen eigenen Balkon besitzen, ein Gästezimmer sowie ein Ankleidezimmer. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und bietet den perfekten Ort für entspannende Momente.

Im Kellergeschoss steht Ihnen ein großer Abstellraum, ein kombinierter Heiz- und Waschraum sowie weitere Nutzflächen zur Verfügung, die Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Dieses Einfamilienhaus ist ideal für Familien, die ein geräumiges Zuhause in ruhiger und grüner Umgebung suchen. Bad Friedrichshall bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten.

## Ausstattung

Treten Sie ein in Ihr neues, komfortables und geräumiges Heim! Das Haus öffnet sich mit einem einladenden Flur, der Sie direkt zum Gäste-WC führt. Die großzügige Küche bietet genug Platz, um Ihre kulinarischen Fähigkeiten zu entfalten. Der Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse lädt zu geselligen Abenden mit der Familie oder Freunden ein.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei geräumige Schlafzimmer, die jeweils über einen eigenen Balkon verfügen und somit einen schönen Rückzugsort bieten. Das Badezimmer mit Tageslicht ist sowohl funktional als auch gemütlich gestaltet und bietet Platz für Entspannung nach einem langen Tag.

Das Kellergeschoss bietet zusätzlichen Stauraum und viele Nutzungsmöglichkeiten. Hier finden Sie ausreichend Platz für Hobbies oder als Abstellfläche. Ein separater Technikraum und ein kombinierter Heiz- und Waschraum runden das Angebot ab.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Dieses Einfamilienhaus ist der perfekte Ort, um Ihre Familie zu vereinen und gemeinsame Erinnerungen zu schaffen. Kommen Sie und lassen Sie sich von diesem wunderschönen Zuhause mit seinem großen Garten und den sonnigen Balkonen verzaubern – es ist der ideale Ort, um Ihre Träume vom Eigenheim zu verwirklichen.

+++ Energieausweis liegt zur Besichtigung vor +++ +++ Bitte geben Sie bei Anfragen Ihre Adresse und Telefonnummer an, um eine schnelle Kontaktaufnahme zu ermöglichen. +++

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Angaben gemäß § 5 DDG

KVLB Invest GmbH

Allee 40

74072 Heilbronn

Tel.: 07131/6188375

Vertreten durch:

Ilja Valikov

Registereintrag:

Eintragung im Handelsregister.

Registergericht: Amtsgericht Stuttgart

Registernummer: B 783884

## **Lage**

Bad Friedrichshall ist eine charmante Stadt im Landkreis Heilbronn, die durch ihre idyllische Lage und die Nähe zur Natur besticht. Hier finden Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen. Die Stadt bietet zudem eine hervorragende Anbindung an das regionale Verkehrsnetz und die Autobahnen, sodass auch umliegende Städte wie Heilbronn schnell erreichbar sind.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	189,81 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Hauseingang / Flur



Gäste WC



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Gästezimmer EG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG



# Exposé - Galerie



Kinderschlafzimmer OG



Kinderschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderschlafzimmer Balkon



Schlafzimmer Eltern



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern



Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern Balkon



Ankleidezimmer OG



# Exposé - Galerie



Gästezimmer OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Hauseingang



# Exposé - Galerie



Außenbereich



Terrasse



# Exposé - Galerie



Außenbereich



Gästezimmer OG



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Haus Hinteransicht



# Exposé - Galerie



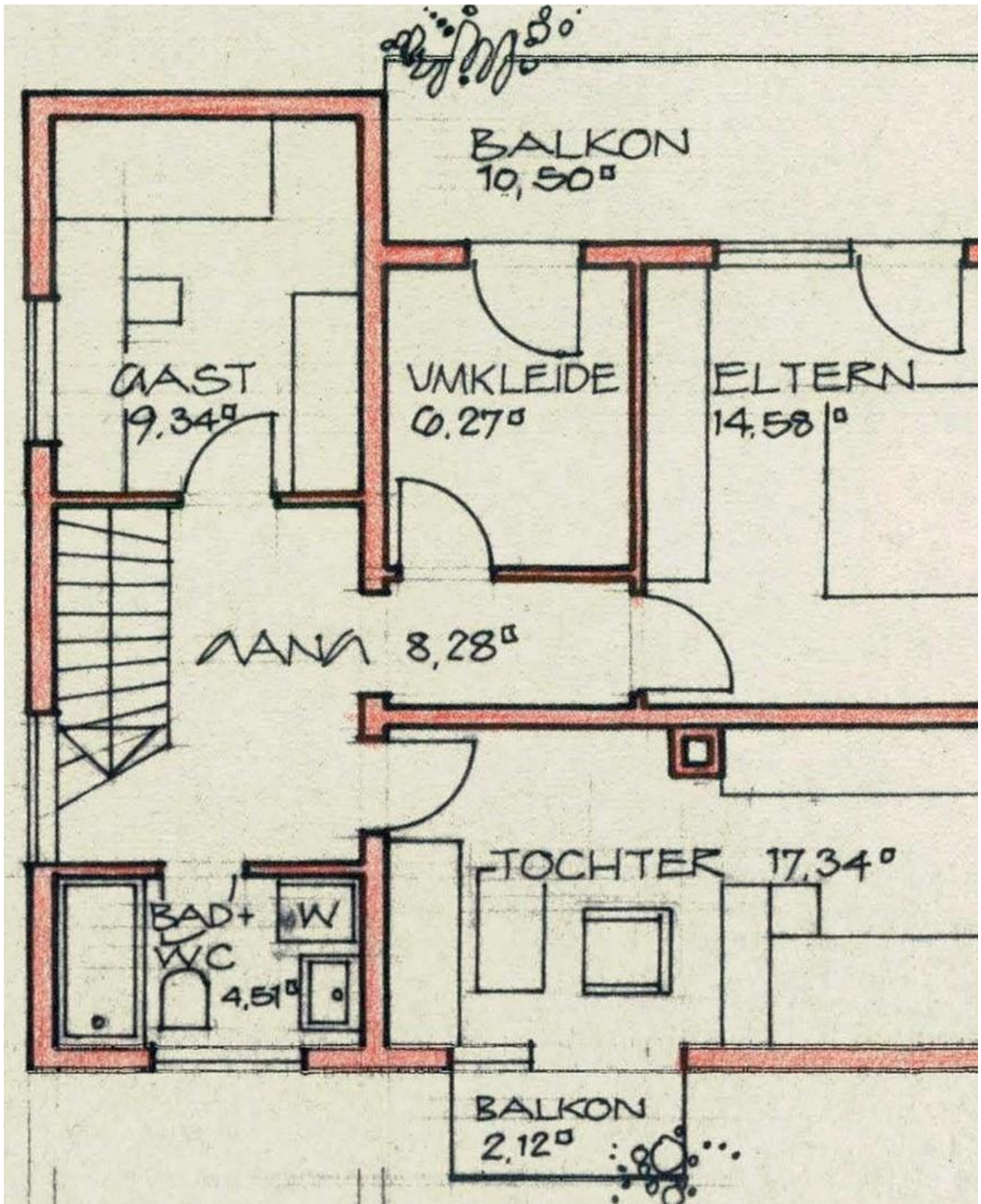
Haus Seitenansicht



Einzelgarage



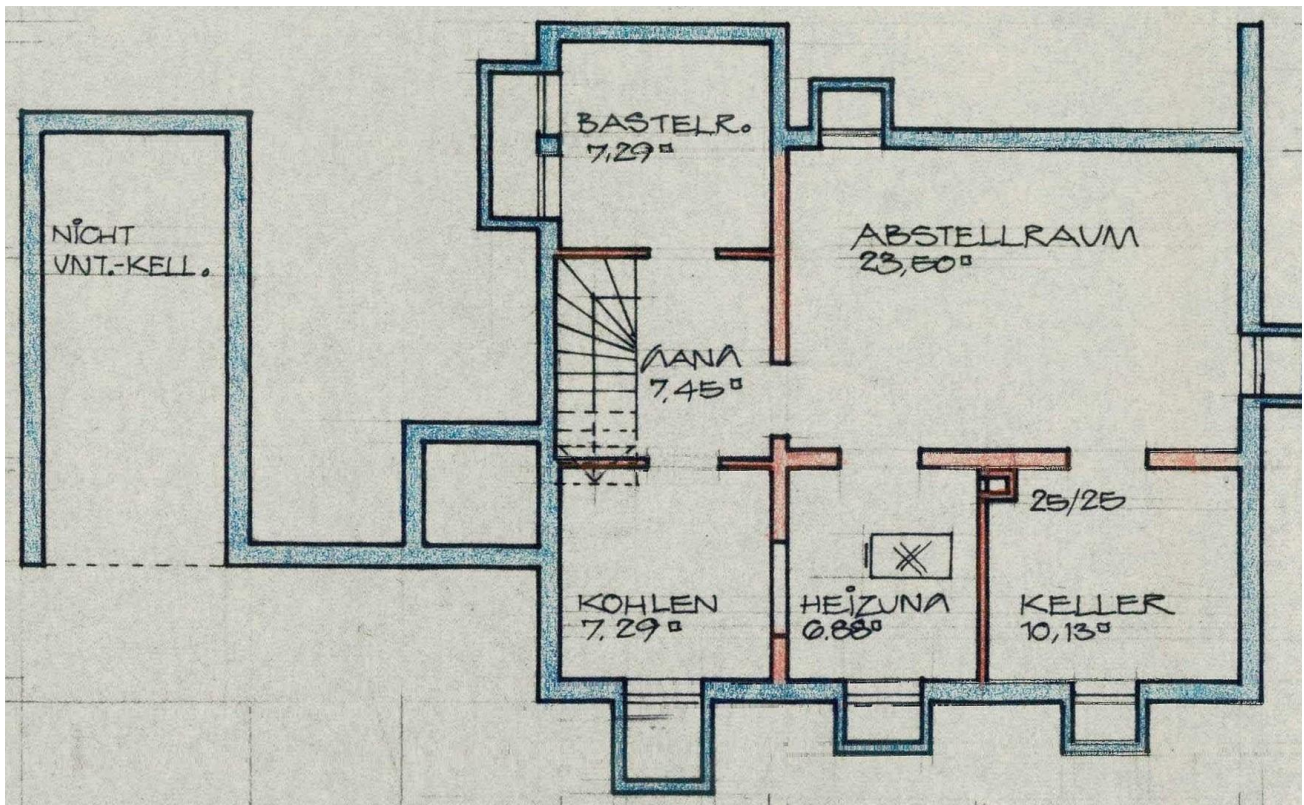
# Exposé - Grundrisse



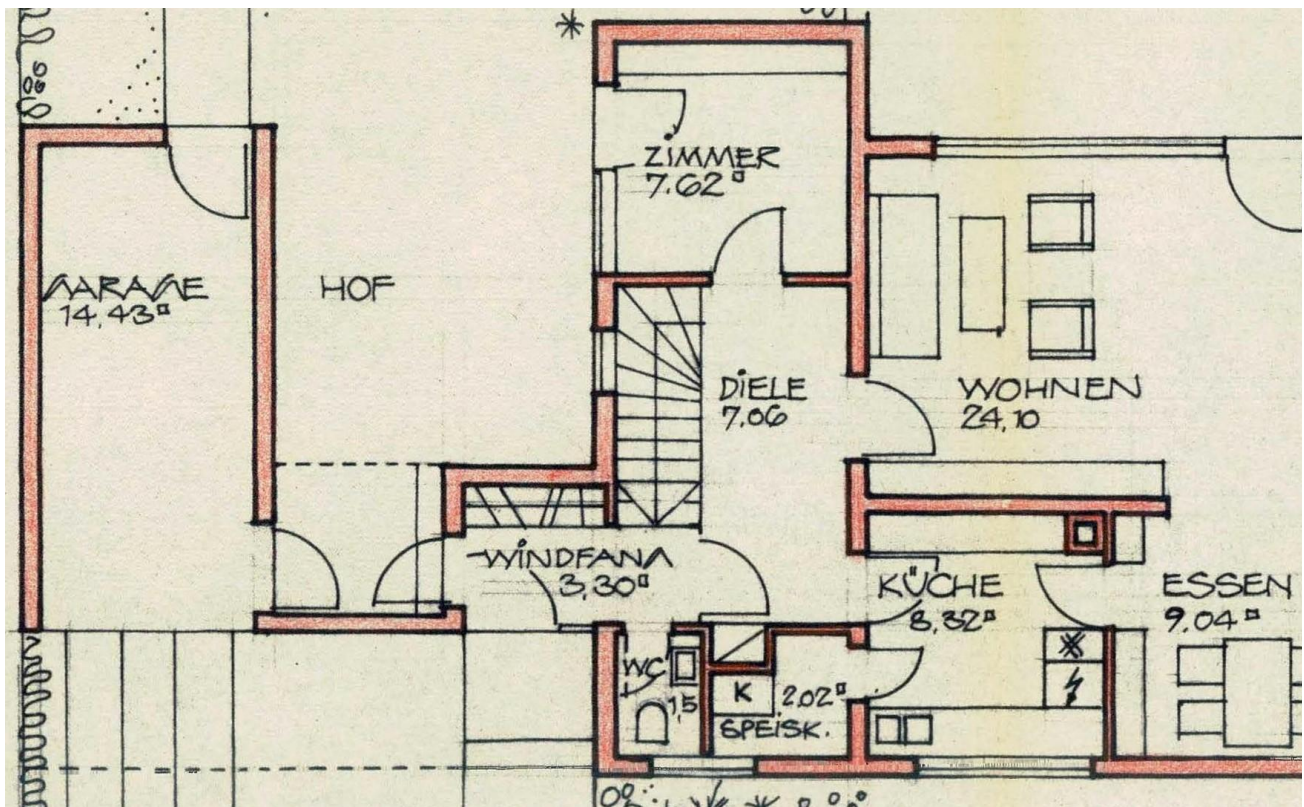
Grundriss UG



# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG