

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bad Friedrichshall

### Moderne EG-Wohnung 3,5 Zimmer Terrasse Garten ohne Makler



Objekt-Nr. **OM-323729**

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **290.000 €**

Ansprechpartner:  
Deniz

74177 Bad Friedrichshall  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	saniert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	384 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	31.12.2025		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine Erdgeschoss Wohnung in Bad Friedrichshall im Stadtteil Kochendorf.

Die Wohnung wurde 2020 vollständig saniert.

Moderne und durchdachte Highlights sorgen für ein gemütliches Wohnambiente.

Einige Highlights:

- Fußbodenheizung
- Smart-Home
- Luxuriöses-Bad mit Badewanne,Regendusche und Waschtisch
- elektrische Rollläden
- Nolte Einbauküche
- etc.

## Ausstattung

Im Haus befinden sich 3-Parteien und es wurde in den 1960er Jahren erbaut.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und hat eine große Terrasse auf der Südwestseite, mit Kamingrill für gemütliche Grillabende im Sommer mit Familien und Freunden.

Der angrenzende Garten ist ebenso nutzbar.

Im Jahr 2020 wurden folgende Sanierungs- bzw Renovierungsarbeiten durchgeführt:

Haus:

- Einbau einer zentralen Vaillant Gastherme mit Warmwasserspeicher
- Abbau alter Öltank und Öl-Ofen
- Neue Wasserleitungen, Zu- und Ablauf
- Neue Elektroleitungen von den Zählern in die Wohnung
- Garage mit elektrischem Antrieb ausgestattet
- Einbau Glasfaser im Ausbau
- Rasenfläche gesät im Frühjahr 2024

Wohnung:

- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Elektrische Rollläden (Smart)
- Nolte Hochglanzküche mit Siemens und Bosch Elektrogeräten ist im Gesamtpreis inklusive
- Neuer Estrich
- Fußbodenheizung in allen Räumen (Smart)
- Elektrik (Leitungen, Steckdosen, Schalter, Thermostate)
- Abgehängte Decke in der gesamten Wohnung
- LED Spots (Teilweise Smart)

- Indirektes Licht im Wohn- und Essbereich
- 60x60 cm Fliesen
- Vinyl Boden in den Schlafzimmern
- Neuer Unterputz
- Scheibenputz mit 1,5mm Körnung in der ganzen Wohnung
- Decke Q3 gespachtelt
- Weiße Lack-Zimmertüren
- Kabel-Anschluss vorhanden (Vodafone/Unity Media Internet bis zu 600 mbit/s)
- Separate Garderobe/Wäschekammer/Abstellraum

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Da wir einen Hausbau planen, wollen wir unsere Wohnung verkaufen.

Als Verkäufer möchten wir bis zur Fertigstellung des Hauses in der Wohnung bleiben.

Dieses Vorgehen kann individuell vereinbart werden, bspw. durch eine abgestimmte Miete oder einer Wohnrechtsvereinbarung. Selbstverständlich muss das Arrangement für beide Seiten passen.

Bitte beachten:

Keine Maklerkosten da Privatverkauf

Grundbuch- und Notargebühren (ca. 2% des Kaufpreises)

Grunderwerbsteuer (5% des Kaufpreises)

Energieausweis wird aktuell erstellt

Besichtigungstermine können erst ab Januar 2025 angeboten werden.

Bei ernsthaftem Interesse bitte ich Sie, mir eine kurze Vorstellung Ihrerseits zu schreiben.

Bitte mit vollem Namen melden.

Bei Fragen können Sie sich sehr gerne melden.

## Lage

Attraktive Lage mit hervorragender Infrastruktur.

Die Wohnung überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lage: Der Schwarz Campus und die S-Bahn-Haltestelle sind fußläufig erreichbar. Mit der Bahn oder dem Fahrrad ist man in wenigen Minuten bei der Audi AG in Neckarsulm.

Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi, Lidl und Kaufland befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zusätzlich gibt es mehrere Kindergärten, eine Grundschule, Ärzte und Apotheken, die bequem erreichbar sind. Ein Gewerbegebiet, das zahlreiche Arbeits- und Einkaufsmöglichkeiten bietet, ist ebenfalls nur 15 Minuten zu Fuß entfernt.

Diese perfekte Kombination aus kurzen Wegen, guter Anbindung und familienfreundlicher Infrastruktur macht die Lage besonders attraktiv.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Außenansicht Haus

# Exposé - Galerie

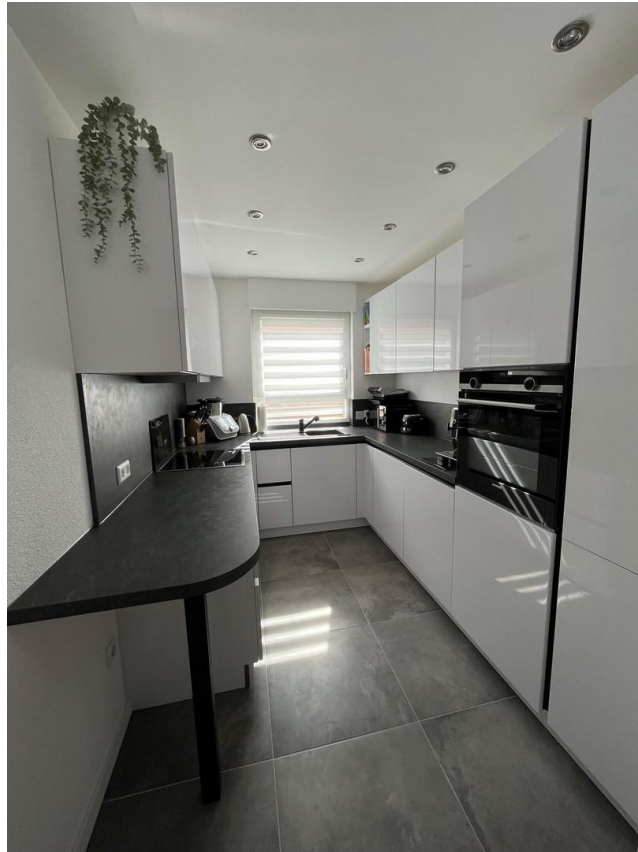


Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Küche



Terrasse

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer/Büro



# Exposé - Galerie



Flur



Abstellkammer/Wäschekammer



Eingang Haus

# Exposé - Galerie



Garten

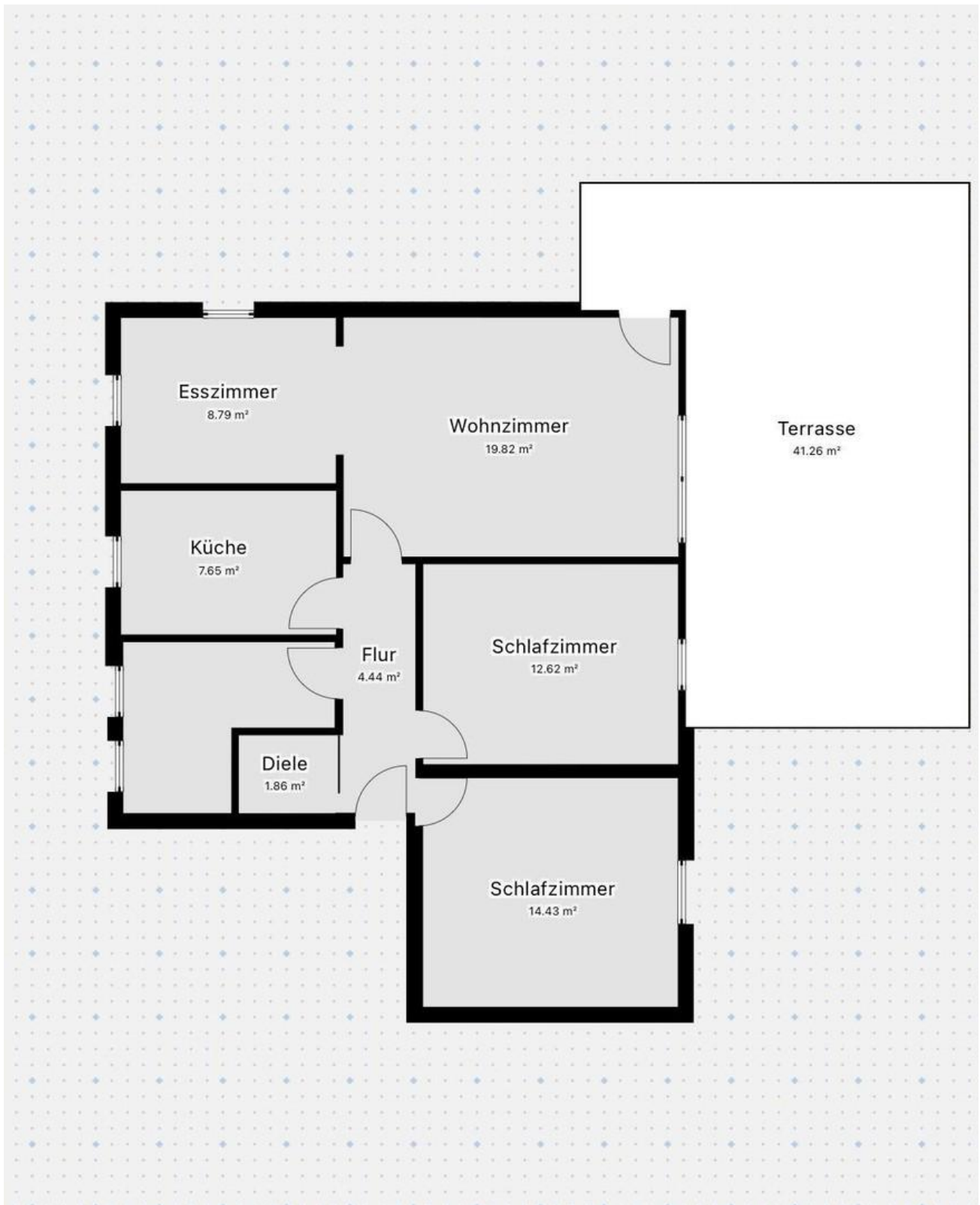


Garten



Garage und Werkraum Außen

# Exposé - Grundrisse



Grundriss