

# Exposé

## Wohnung in Bad Friedrichshall

### ETW Bad Friedrichshall



Objekt-Nr. OM-425117

#### Wohnung

Verkauf: **77.900 €**

Ansprechpartner:  
GMFF GmbH

74177 Bad Friedrichshall  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	22,00 m²	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Wohnobjekt stellt eine ideale Kapitalanlage in gefragter Lage nahe dem Schwarz IT Campus dar. Die Immobilie befindet sich in einem wirtschaftlich starken Umfeld mit stetig wachsender Nachfrage nach Wohnraum durch Berufspendler, Fachkräfte und Mitarbeiter der umliegenden Unternehmen.

Die Einheit überzeugt durch einen funktionalen Grundriss, helle Räume und eine solide Bausubstanz. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und eine gute Belichtungsqualität. Die Wohnung ist derzeit vermietet und generiert laufende Mieteinnahmen, bietet jedoch gleichzeitig ein interessantes Entwicklungspotenzial im Hinblick auf zukünftige Mietanpassungen.

Durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen sowie eine marktgerechte Neuvermietung lassen sich mittelfristig attraktive Mietsteigerungen realisieren. Die Kombination aus stabiler Ist-Miete und zusätzlichem Wertsteigerungspotenzial macht dieses Objekt besonders interessant für renditeorientierte Investoren.

Die Nähe zum Schwarz IT Campus, zu weiteren großen Arbeitgebern sowie zur sehr guten Verkehrsanbindung sorgt für eine nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Nachfrage. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Insgesamt bietet dieses Objekt eine ausgewogene Mischung aus sicherer Kapitalanlage, Entwicklungsperspektive und zukunftsstarkem Standort – ideal für Investoren, die auf stabile Erträge und langfristige Wertsteigerung setzen.

## Lage

Die Immobilie in der Johanniterstraße 7 befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Wohnlage von Bad Friedrichshall, einer attraktiven Stadt im Landkreis Heilbronn mit hoher Lebensqualität und sehr guter infrastruktureller Anbindung. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, gewachsenen Strukturen und einer angenehmen Nachbarschaft, die sowohl Familien als auch Berufspendler anspricht.

Bad Friedrichshall überzeugt durch seine hervorragende Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Bad Friedrichshall-Jagstfeld ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Heilbronn, Neckarsulm und Stuttgart. Auch die Autobahn A6 sowie die Bundesstraßen B27 und B39 sind schnell erreichbar und ermöglichen eine optimale regionale und überregionale Mobilität.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte und Dienstleister sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Darüber hinaus bietet die Innenstadt von Bad Friedrichshall ein vielfältiges Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Cafés.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im nahen Umfeld. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Spazierwege entlang des Neckars, Sportanlagen und Grünflächen sorgen für einen hohen Freizeitwert. Das nahegelegene Solebad und diverse Vereine bieten zusätzliche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Die Johanniterstraße selbst ist eine verkehrsberuhigte Wohnstraße mit geringem Durchgangsverkehr, was ein ruhiges und sicheres Wohnumfeld gewährleistet. Gleichzeitig profitiert der Standort von der Nähe zu wirtschaftlich starken Regionen wie Neckarsulm mit seinen großen Arbeitgebern und Industrieunternehmen.

Insgesamt verbindet diese Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit sehr guter Infrastruktur und optimaler Anbindung – ein idealer Standort für langfristig wertstabiles Wohnen und Investieren.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	145,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohn / Schlafbereich

# Exposé - Galerie



Dusche



Toilette

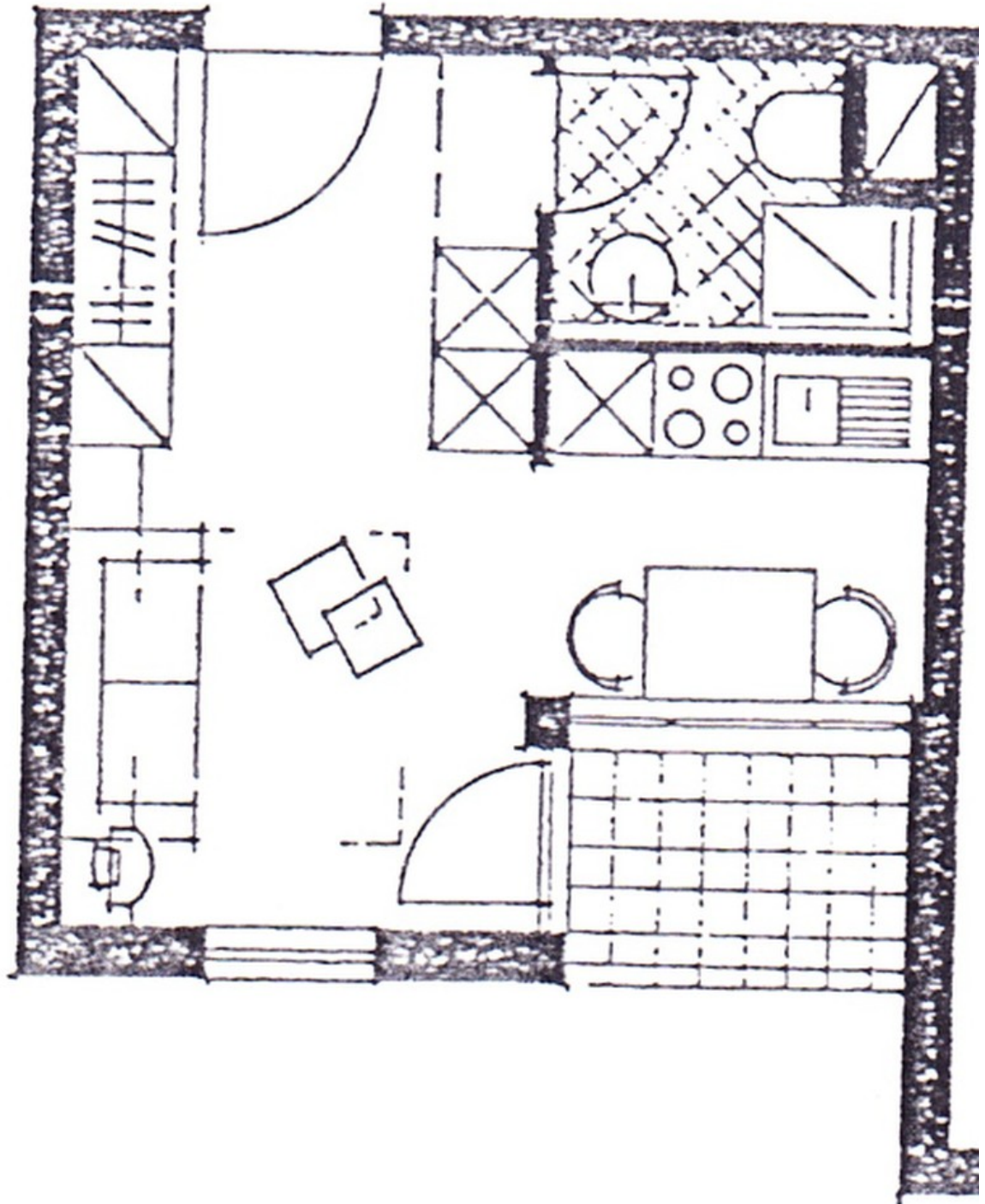


# Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Grundrisse



Grundriss