

Exposé

Wohnung in Bad Friedrichshall

ETW Bad Friedrichshall



Objekt-Nr. **OM-425117**

Wohnung

Verkauf: **99.000 €**

Ansprechpartner:
GMFF GmbH

74177 Bad Friedrichshall
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	22,00 m ²	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €		

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 Wohnung überzeugt durch einen funktionalen Grundriss, helle Räume sowie eine solide Bausubstanz. Große Fensterflächen schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und sorgen für eine gute Belichtung der Räume. Der aktuelle Leerstand bietet dem Käufer maximale Flexibilität – sowohl für eine sofortige marktgerechte Neuvermietung als auch für eine mögliche Eigennutzung.

Durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen und eine attraktive Neuvermietung lässt sich zusätzliches Wertsteigerungs- und Mietpotenzial realisieren. Gerade in dieser Lage besteht eine konstant hohe Nachfrage nach gut geschnittenem Wohnraum, wodurch nachhaltige Vermietbarkeit und stabile Erträge unterstützt werden.

Die Nähe zum Schwarz IT Campus, zu weiteren bedeutenden Arbeitgebern sowie die gute Verkehrsanbindung machen den Standort besonders zukunftsstark. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Insgesamt bietet dieses Objekt eine attraktive Kombination aus Standortqualität, Entwicklungspotenzial und langfristiger Werthaltigkeit – ideal für Kapitalanleger mit Fokus auf nachhaltige Vermietbarkeit und zukünftige Wertsteigerung.

Sonstiges

GMFF GmbH

Babstadter Straße 51

74906 Bad Rappenau

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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Balkon



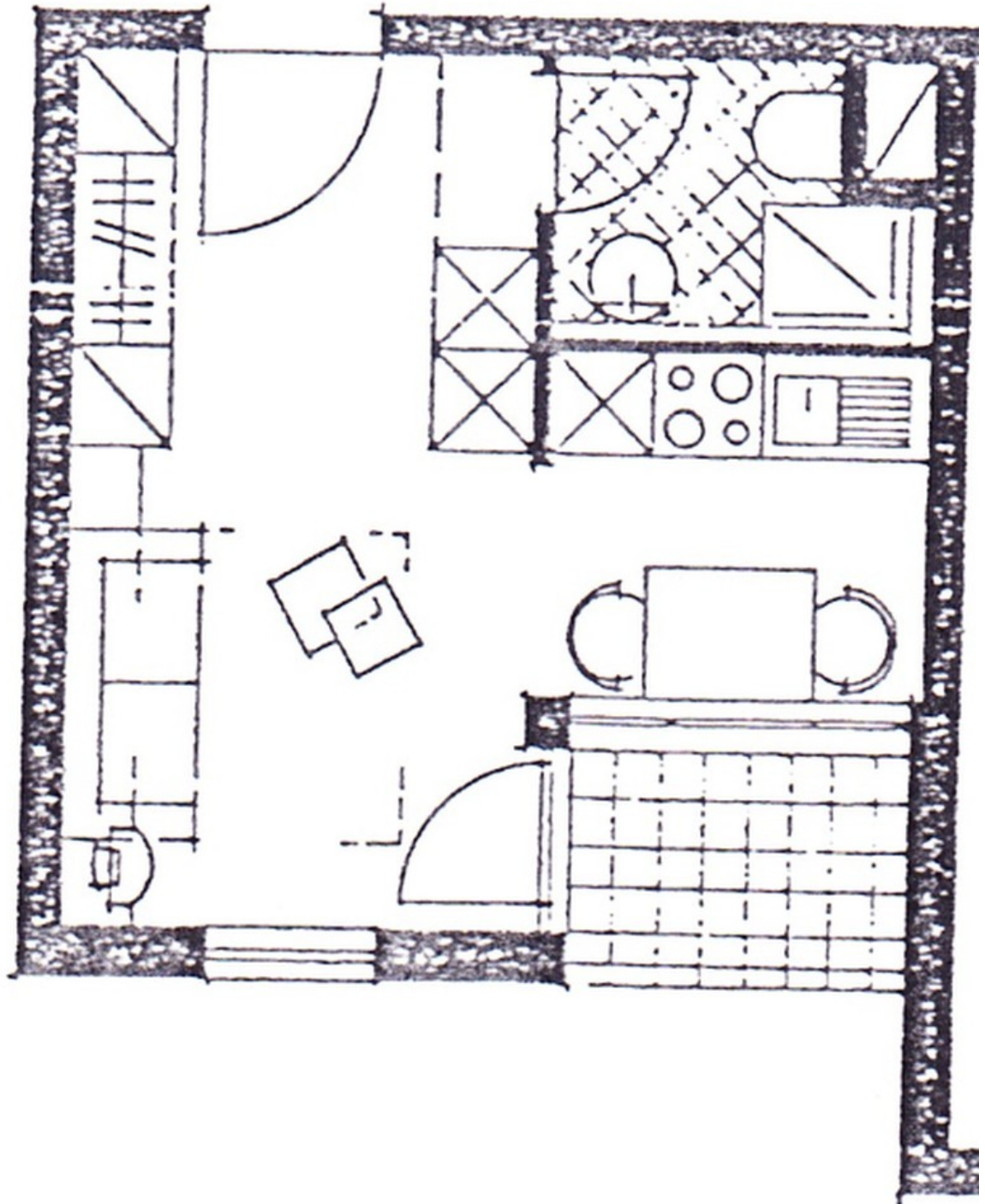
Küche

Exposé - Galerie



Zimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss