

Exposé

Einfamilienhaus in Bad Friedrichshall

Großzügiges Haus mit 6 Zimmern in Bad Friedrichshall, Wächterstr. 25



Objekt-Nr. OM-439005

Einfamilienhaus

Vermietung: **2.650 € + NK**

Ansprechpartner:
Klaus Amon

Wächterstr. 25
74177 Bad Friedrichshall
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2004	Mietsicherheit	7.950 €
Grundstücksfläche	700,00 m²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	240,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	80,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	2
Nebenkosten	400 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das großzügige EFH befindet sich in absolut ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse und überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept und eine hochwertige Ausstattung. Auf mehreren Ebenen bietet die Immobilie ausreichend Platz für die ganze Familie und anspruchsvolles Wohnen. Herzstück des Hauses ist der lichtdurchflutete, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse. Der schwenkbare Kamin sorgt hier für eine behagliche Atmosphäre und macht den Wohnbereich insbesondere in den kühleren Monaten zu einem Ort der Entspannung und des Zusammenseins. Die offene Gestaltung schafft fließende Übergänge zwischen Wohnen, Essen und Kochen

und unterstreicht das moderne Wohnkonzept. Insgesamt stehen vier gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Die beiden grösseren Schlafzimmer sind klimatisiert. Große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl. Im Untergeschoss bietet der großzügig gestaltete Wellnessbereich (ca. 50 m²) mit Sauna einen privaten Rückzugsort zum Entspannen und Abschalten. Hier entsteht ein exklusives Spa-Gefühl im eigenen Zuhause – ideal für Erholung nach einem langen Tag.

Abgerundet wird das Angebot durch eine gepflegte Gartenanlage mit Pergola und Gerätehaus sowie weitläufige Terrassenflächen, die zu gemütlichen Stunden im Freien, geselligen Abenden oder entspannten Wochenenden einladen. Dieses Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und besonderen Komfort und eignet sich ideal für Familien oder Paare, die ein stilvolles Zuhause mit außergewöhnlichen Extras suchen. Vermietung erfolgt unmöbliert (ausser EBK). Doppelgarage mit Wallbox und Einfahrt mit zwei weiteren Stellplätzen stehen zur Verfügung. Wärmepumpe und PV-Anlage gestalten die Energieversorgung öl- und gasunabhängig.

Ausstattung

Fussbodenheizung, Photovoltaik, Wärmepumpe, Wallbox, Klafs-Sauna, 2 von vier Schlafräumen mit Klimaanlage

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Haus liegt im Stadtteil Kochendorf nur 900 Meter (also ggf. fußläufig) entfernt vom neuen Schwarz IT Campus und ca. 1.300 Meter vom Audi-Gelände. Dieser Stadtteil gehört zu den beliebtesten Wohnlagen von Bad Friedrichshall und verbindet auf ideale Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung. Geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur, viel Grün und dem nahegelegenen Neckar bietet Kochendorf eine hohe

Lebensqualität für Familien, Paare und Berufspendler gleichermaßen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen – sind bequem vor Ort oder in kurzer Distanz erreichbar. Die Bad Friedrichshaller Innenstadt ist nur wenige Minuten entfernt und ergänzt das Angebot durch weitere Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleister.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Bundesstraße B27 sowie die nahegelegene Autobahn A6 sind Heilbronn, Neckarsulm und das gesamte Wirtschaftsgebiet Heilbronn-Franken schnell erreichbar. Zudem verfügt Bad Friedrichshall über einen gut angebundenen Bahnhof, der eine optimale Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr gewährleistet. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, Spazier- und Radwege entlang des Neckars sowie Sport- und Vereinsangebote runden das attraktive Wohnumfeld ab. Kochendorf vereint damit ruhiges Wohnen im Grünen mit urbaner Nähe und zählt zu den gefragten Wohnlagen der Region.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	48,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich



Blick Richtung Küche

Exposé - Galerie



Küche



Sauna und Dusche

Exposé - Galerie



Sauna (Klafs)



Dusche für Sauna

Exposé - Galerie



Ruhebereich Sauna



Ruhebereich (Sauna)

Exposé - Galerie



Ruhebereich (Sauna)



Wärmepumpe Bj. 2023

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Ankleide



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur OG

Exposé - Galerie



Flur OG mit Treppe



Hauptbad mit Dusche und Wanne

Exposé - Galerie



Hauptbad



Flur EG

Exposé - Galerie



Flur EG mit Eingang



Gästebad EG

Exposé - Galerie



Doppelgarage mit Stellplätzen



Terrasse vorne

Exposé - Galerie



Holzterrasse hinten



Teil Garten mit Pergola

Exposé - Galerie



Weitere Terrasse z.B. für Pool



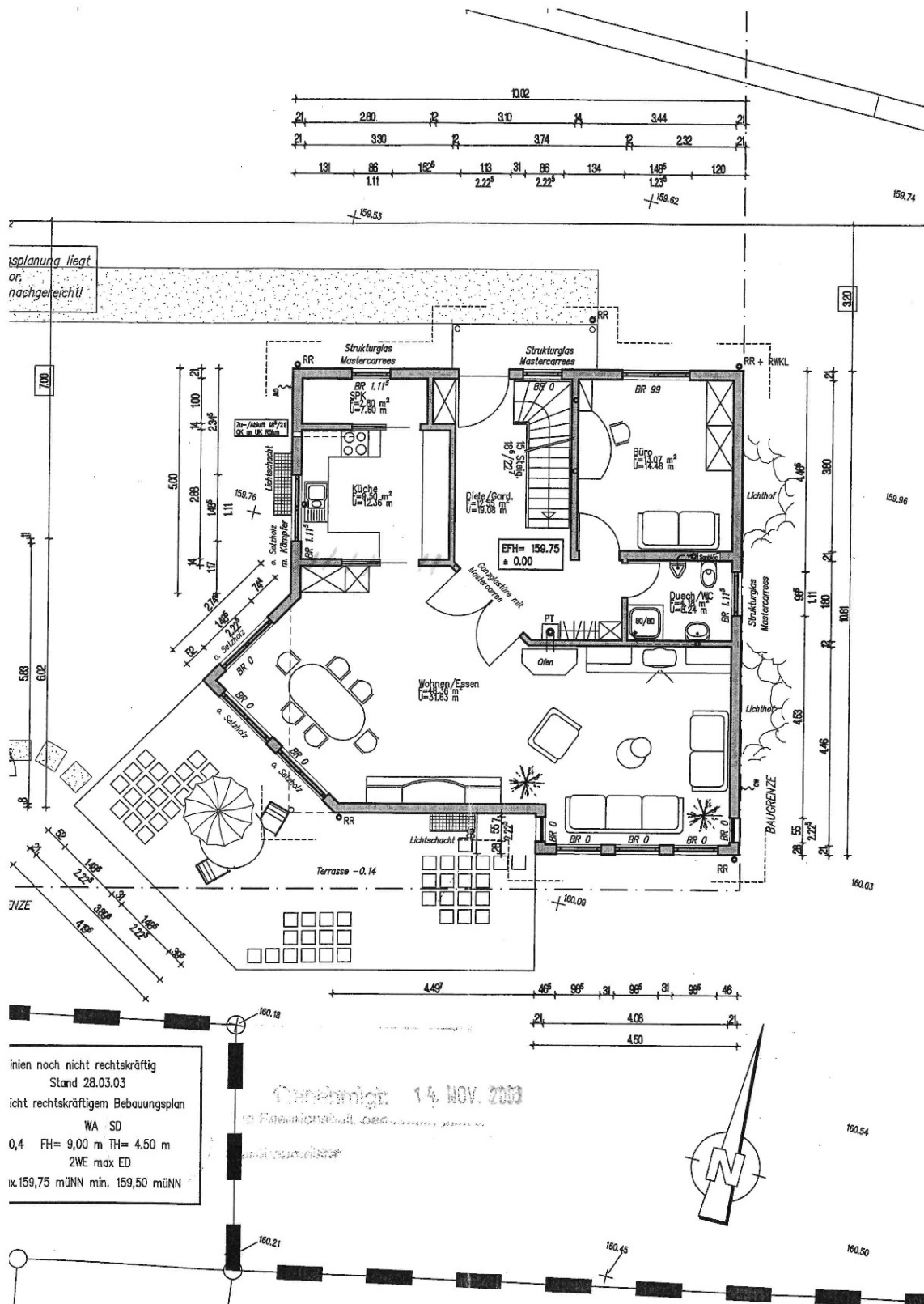
Eingang und Gerätehaus

Exposé - Galerie



Ortsplan

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

