

Exposé

Reihenhaus in Bad Friedrichshall

**Erstbezug nach Renovierung - Reihenhaus in schöner
und ruhiger Lage von Jagstfeld**



Objekt-Nr. **OM-443780**

Reihenhaus

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
KVLB Invest GmbH

74177 Bad Friedrichshall
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	216,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	161,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	61,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gerne präsentieren wir Ihnen ein gepflegtes und modernisiertes Reihenmittelhaus in Bad Friedrichshall-Jagstfeld mit neuer Gasheizung und Garage in einem ruhigen Wohnviertel. Auf rund 161 m² Wohnglück erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit sechs Zimmern auf mehreren Ebenen – ideal für Familien mit Platzbedarf. Im Dachgeschoss ist ein eigenes Reich mit Badezimmer & WC für Eltern möglich, oder auch als separate Wohneinheit denkbar.

Das Grundstück umfasst ca. 216 m² und bietet eine Terrasse mit Gartenanteil sowie eine Einzelgarage, mit Zugang direkt über das eigene Grundstück.

Im Erdgeschoss befindet sich der helle Wohnbereich mit offener Küche. Große Fenster sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier gelangen Sie direkt auf die Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, eins davon mit Zugang zum Balkon. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und bietet ausreichend Platz.

Das Kellergeschoss verfügt über drei Nutzräume sowie einen großzügigen Hobbyraum mit Tageslicht – nutzbar als Fitnessbereich, Büro oder Spielzimmer. Ein Nutzraum mit Zugang zur Terrasse kann als Sommerküche genutzt werden. Eine neue Gas-Heizung wurde im Jahr 2025 verbaut, zudem ist die Elektrik komplett neu.

Das Dachgeschoss bietet auf 43 qm² ein eigenes Reich mit Badezimmer und Gäste-WC.

Die Lage in Bad Friedrichshall überzeugt durch eine ruhige Wohnstraße, gute Anbindung, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten – ideal für den Familienalltag.

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 und einer Garderobenecke 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 drei geräumige Schlafzimmer, von denen ein Zimmer über einen eigenen Zugang zum Balkon verfügt 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 Dachgeschoss bietet einen weiteren Wohnraum mit eigenem Badezimmer und WC.

Das Kellergeschoss bietet zusätzlichen Stauraum und viele Nutzungsmöglichkeiten. Hier finden Sie ausreichend Platz für Hobbys oder als Abstellfläche. Ein separater Hobbyraum, Technikraum und ein Heizraum runden das Angebot ab.

Erstbezug nach Sanierung im Herbst 2025:

- neue Elektrik
- neue Gasheizung + neue Heizkörper
- neue Bäder + WCs
- Dämmung Kellergeschossdecke
- neuer Fassadenanstrich
- Wände neu verputzt
- Decken glatt gespachtelt

- Türen neu

- neue Bodenbeläge variieren zwischen modernen Fliesen im Beigeton in Bad/WC + schönen Laminatböden in den übrigen Räumen

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

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

Die Wohnfläche wurde gemäß der Verordnung DIN 277 ermittelt.

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

Registereintrag:

Eintragung im Handelsregister.

Registergericht: Amtsgericht Stuttgart

Registernummer: B 783884

Lage

Bad Friedrichshall-Jagstfeld ist eine gewachsene und gut angebundene Stadt im Landkreis Heilbronn. Der Standort bietet eine vollständige Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältigen Sport- und Freizeitangeboten. Die Nähe zum Naherholungsgebiet Kocher- und Neckartal, kurze Wege zu den Stadtteilen Kochendorf sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr prägen die Wohnqualität. Auch die Bundesstraßen und die Autobahnanschlüsse in Richtung Heilbronn und Neckarsulm sind schnell erreichbar – attraktiv für Familien und Berufstätige.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	128,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse



Außenbereich

Exposé - Galerie



Außenbereich



Balkon

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Flur OG



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Badezimmer Dachgeschoss



WC Dachgeschoss

Exposé - Galerie



WC Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Eingangsbereich Erdgeschoss



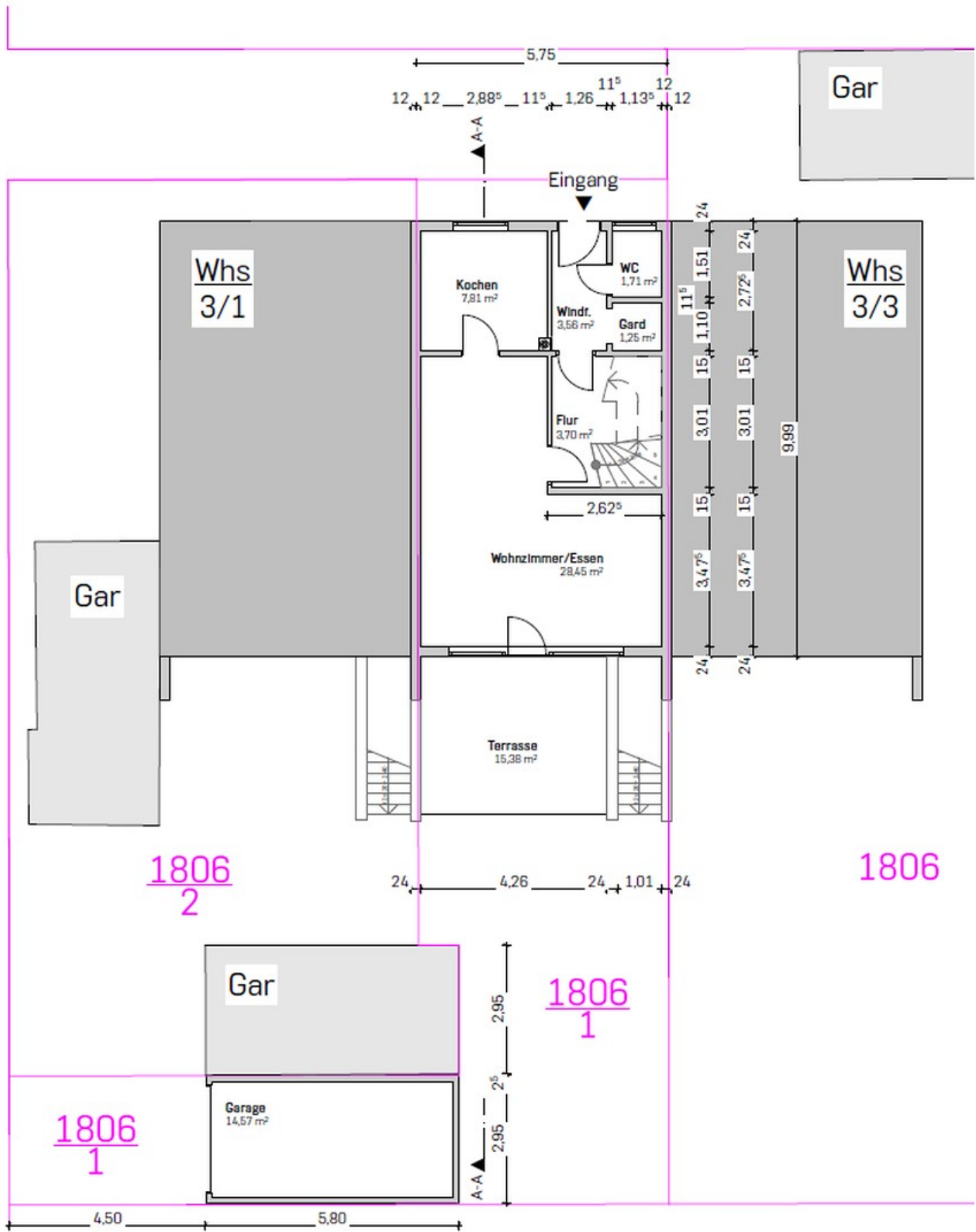
Hobbyraum Untergeschoss

Exposé - Galerie



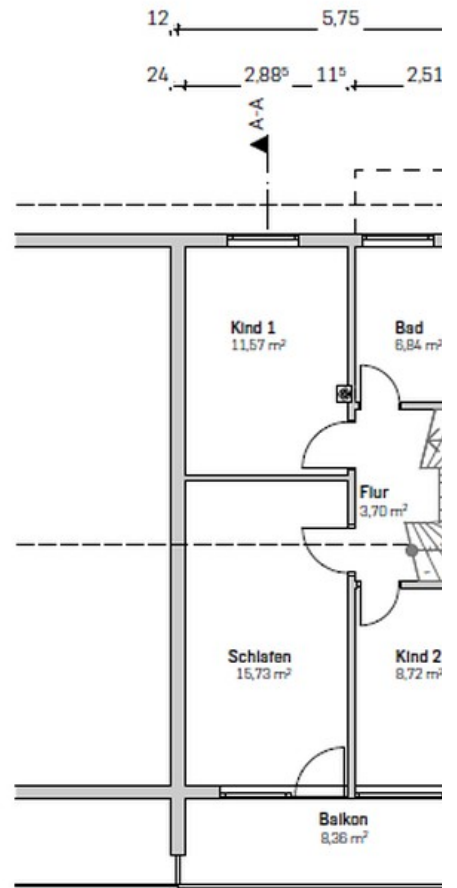
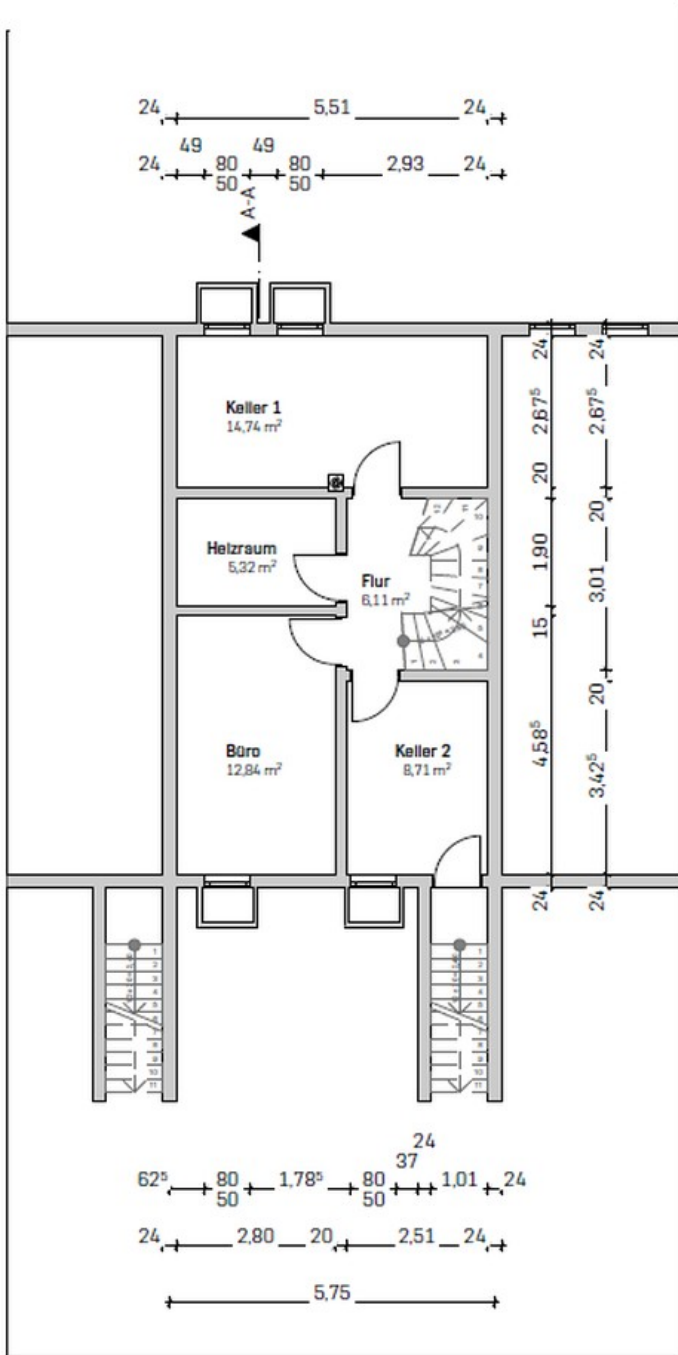
Außenaufnahme

Exposé - Grundrisse



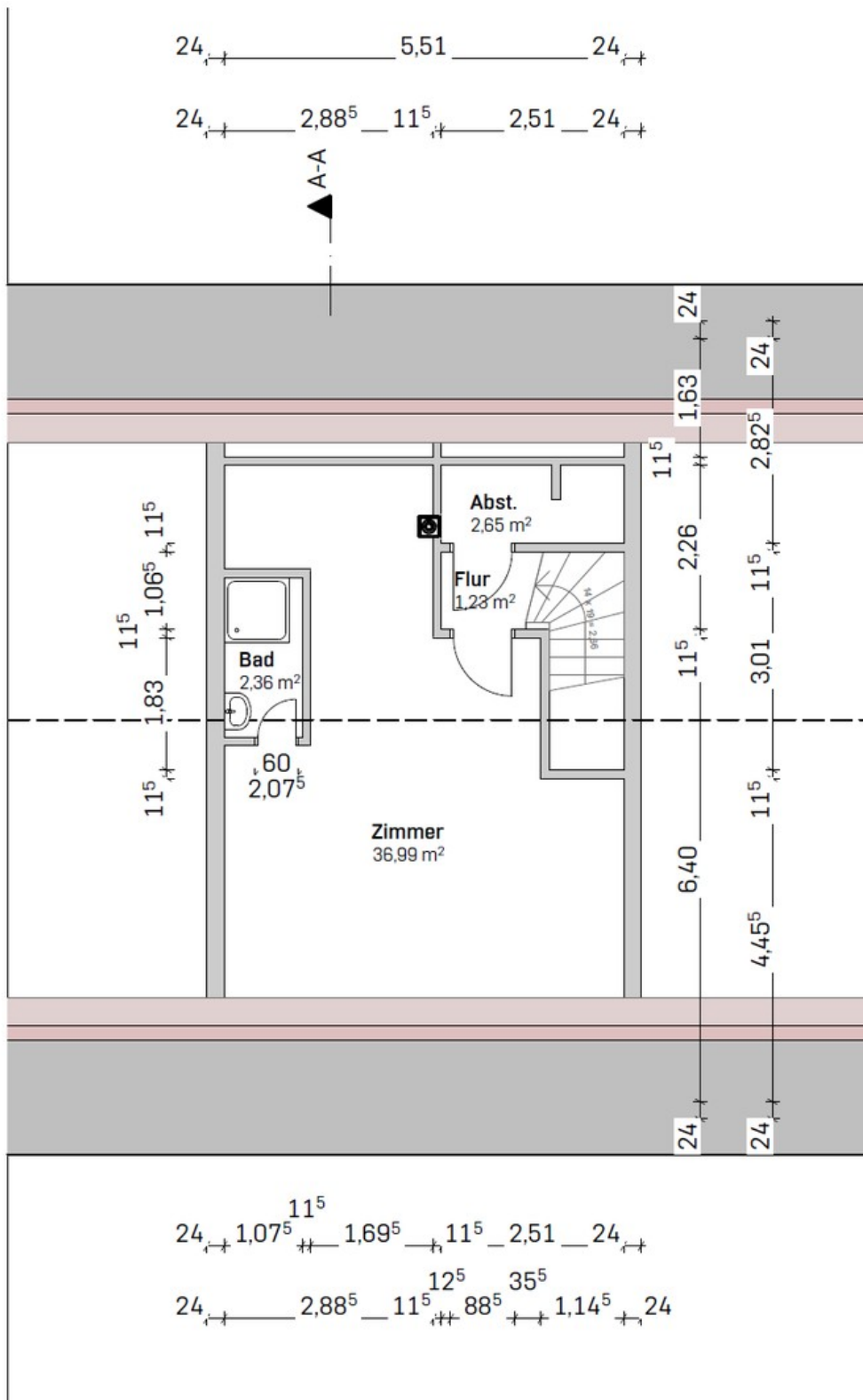
EG

Exposé - Grundrisse



UG+OG

Exposé - Grundrisse



DG