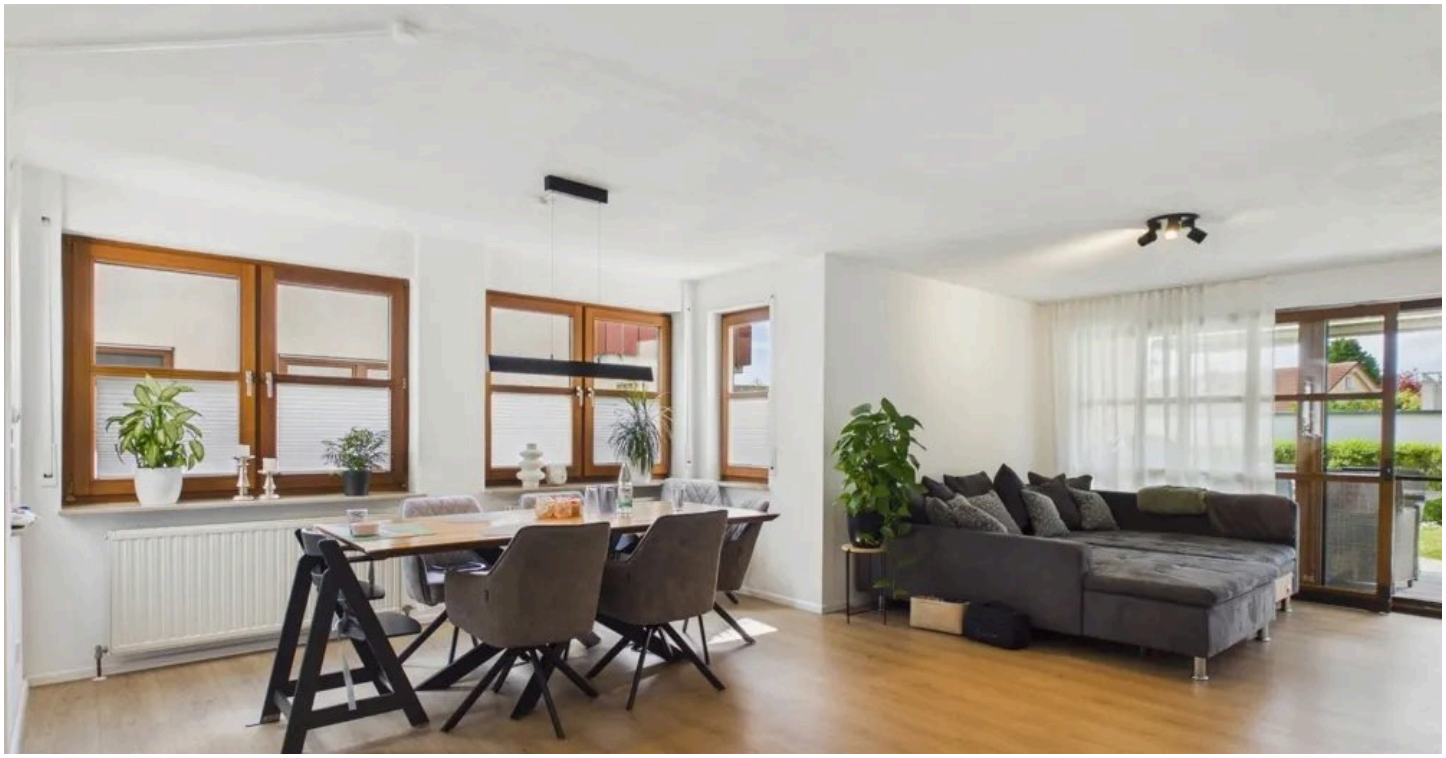


Objekt-Nr. 506

74177 BAD FRIEDRICHSHALL / HAGENBACH

Stylische Wohnung in ruhiger Lage mit Terrasse und Stellplatz in der TG

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 93,18 m²	1993	3	354.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**354.000 €**
Hausgeld	**330 €**
Wohnfläche	**ca. 93,18 m²**
Zimmer	**3**
Nutzfläche	**ca. 6 m²**
Verfügbar ab	**nach Absprache**
Baujahr	**1993**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**1**
Terrassen	**1**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen**

Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Wasch-/Trockenraum	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Käuferprovision	**4,165 % inkl. MwSt.**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**15.11.2028**
Endenergieverbrauch	**147,8 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**E**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Mario Fröhlich
Tel. 004971316498066
anfragen@cic-castella.de



Wohnen & Essen

Objektbeschreibung

Die hier zum Verkauf stehende, sehr gepflegte, 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger und gefragter Lage von Hagenbach, einem Stadtteil von Bad Friedrichshall.

Sie liegt im Erdgeschoss eines Mehrfamiliienhauses, das 1992 gebaut wurde. Es ist komplett unterkellert und ist gemeinsam mit zwei weiteren Gebäuden Bestandteil einer Eigentümergemeinschaft aus insgesamt drei Häusern.

Beheizt wird das Haus mit einer Gas-Zentralheizung der Firma Viessmann.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Tiefgaragenstellplatz (im Gesamtpreis bereits inbegriffen) sowie ein eigener Kellerraum mit zusätzlicher Abstellfläche. Für Fahrräder steht den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Fahrradraum zur Verfügung.

Die Instandhaltungsrücklage dient der gemeinschaftlichen Ansparung für zukünftige Reparaturen, Modernisierungen und größere Maßnahmen am Gebäude. Dadurch können anfallende Kosten langfristig geplant und finanziert werden.
Zum aktuellen Stand vom 31.05.2025 beträgt die vorhandene Rücklage der Eigentümergemeinschaft ca. 61.560 €.

Durch die aktuellen Entwicklungen in der Region – insbesondere die geplante Ansiedlung und Erweiterung großer Arbeitgeber wie Schwarz IT im nahegelegenen Umfeld – gewinnt der Standort zusätzlich an Attraktivität. Mit steigender Nachfrage nach Wohnraum in der gesamten Region rund um Bad Friedrichshall und Neckarsulm könnte sich die Wohnung daher nicht nur als schönes Zuhause, sondern auch langfristig als interessante Investition erweisen. Gerade gut angebundene und gepflegte Wohnungen mit Terrasse und Stellplatz werden in solchen Lagen zunehmend gefragt.

Herr Mario Fröhlich
Tel. 004971316498066
anfragen@cic-castella.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Diese Immobilie befindet sich in angenehmer Wohnlage von Bad Friedrichshall - einer lebendigen und familienfreundlichen Stadt im Landkreis Heilbronn mit hervorragender Infrastruktur und sehr guter Anbindung an die gesamte Region Heilbronn-Franken. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün sowie einer angenehmen Mischung aus Ruhe und urbaner Nähe.

Besonders attraktiv ist die hervorragende Infrastruktur des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie zahlreiche Ärzte und Fachärzte befinden sich in kurzer Entfernung und sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Auch Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind in Bad Friedrichshall vorhanden und gut erreichbar. Unter anderem verfügt die Stadt über mehrere Grundschulen sowie das Friedrich-von-Alberti-Gymnasium.

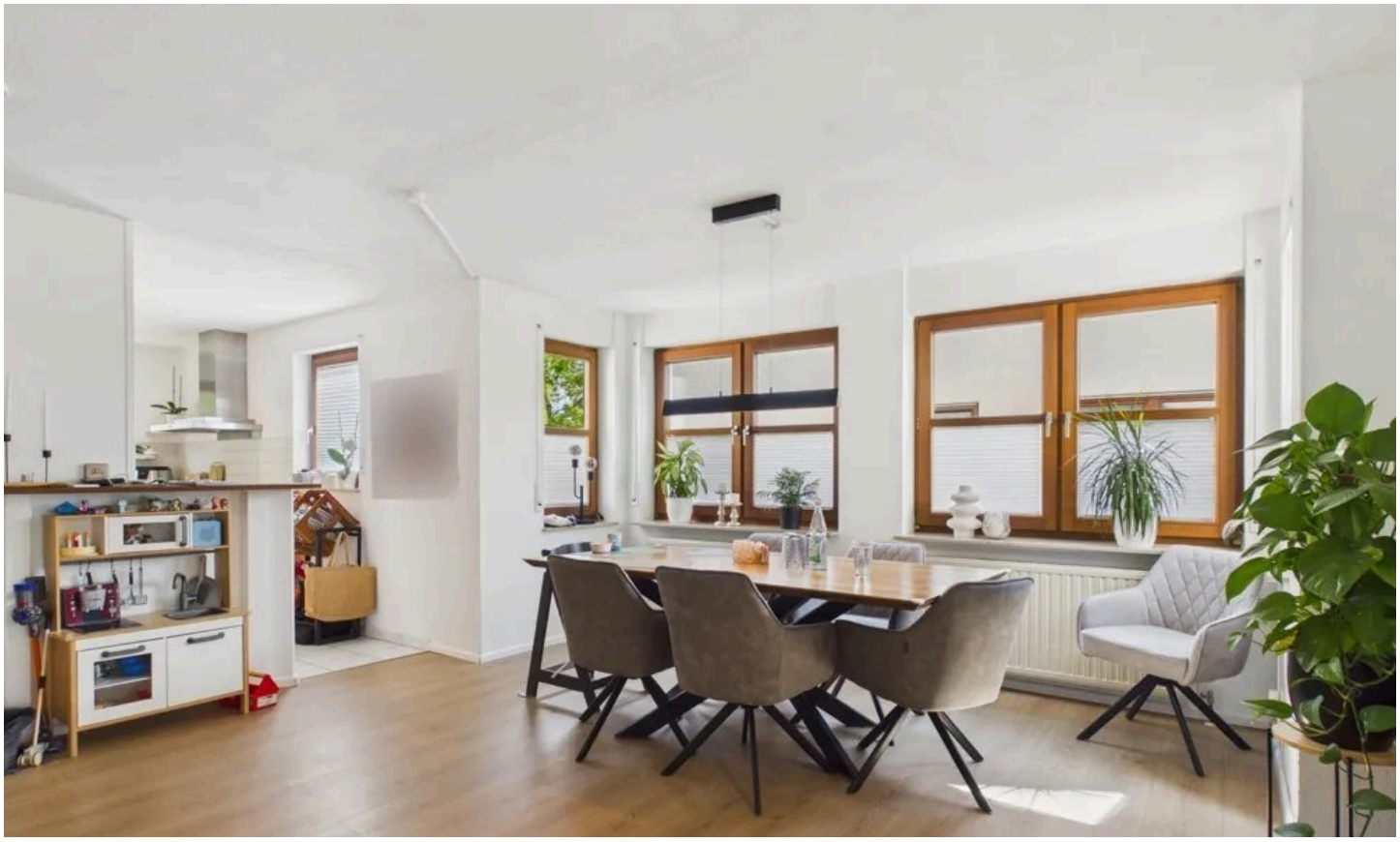
Die Verkehrsanbindung kann ebenfalls überzeugen: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn A6 erreicht man Heilbronn, Neckarsulm oder auch Stuttgart bequem und zügig.

Zudem gilt der Bad Friedrichshall Hauptbahnhof als wichtiger regionaler Verkehrsknotenpunkt mit Bahn- und Stadtbahnanschlüssen in Richtung Heilbronn, Heidelberg, Mosbach, Würzburg und Stuttgart.

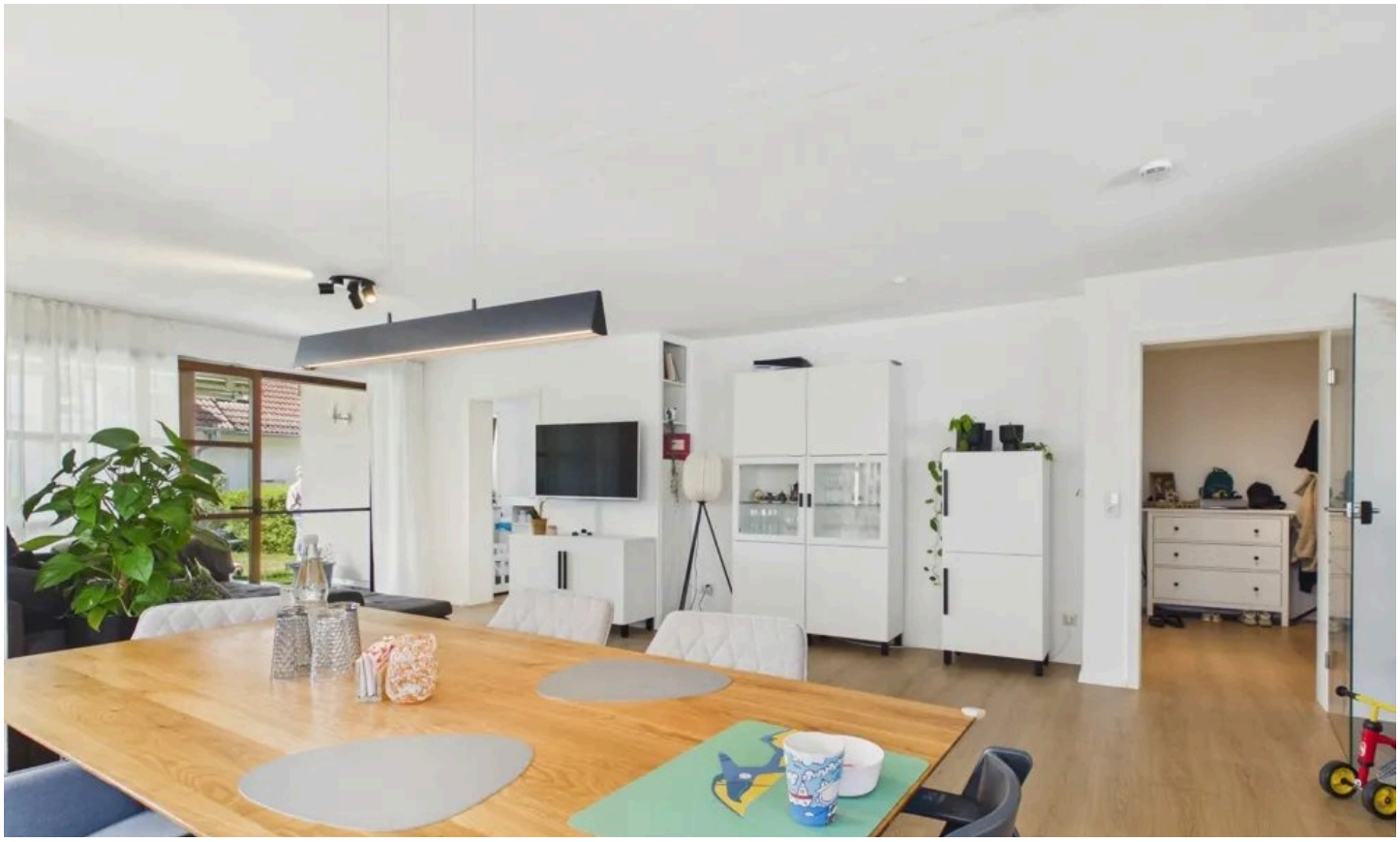
Auch im Bereich Freizeit und Erholung hat Bad Friedrichshall einiges zu bieten: Zahlreiche Rad- und Wanderwege entlang von Neckar, Kocher und Jagst laden zu ausgedehnten Touren in der Natur ein. Besonders beliebt sind der Kocher-Jagst-Radweg sowie das weitläufige Radwegenetz der Region. Darüber hinaus bietet die Stadt ein breites Vereinsleben, verschiedene Sportanlagen, Tennisplätze sowie das bekannte Sole-Freibad mit Wellenbecken, Rutschen und großzügigem Außenbereich.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur, hoher Freizeitqualität und optimaler Verkehrsanbindung macht diesen Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler besonders attraktiv.

Herr Mario Fröhlich
Tel. 004971316498066
anfragen@cic-castella.de



Essbereich & Küche



Essbereich mit Vinyl

Herr Mario Fröhlich

Tel. 004971316498066

anfragen@cic-castella.de



Küche mit Fliesen



Wohnen mit Vinyl

Herr Mario Fröhlich

Tel. 004971316498066

anfragen@cic-castella.de



Terrasse & Garten



Garten mit Hecke

Herr Mario Fröhlich

Tel. 004971316498066

anfragen@cic-castella.de



Kinderzimmer mit Vinyl



Schlafzimmer

Herr Mario Fröhlich

Tel. 004971316498066

anfragen@cic-castella.de



Badezimmer mit Dusche

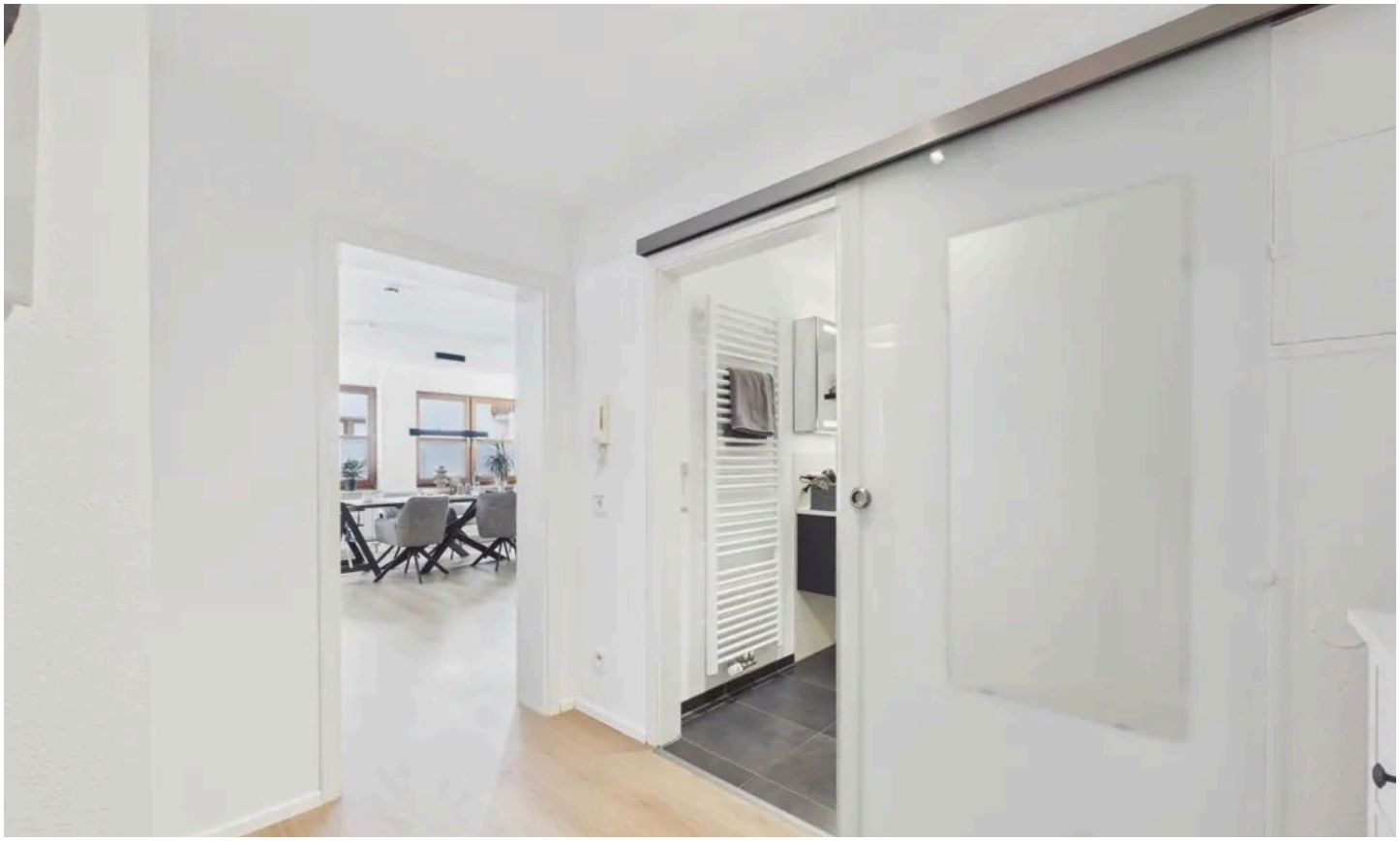


Badezimmer mit Wanne

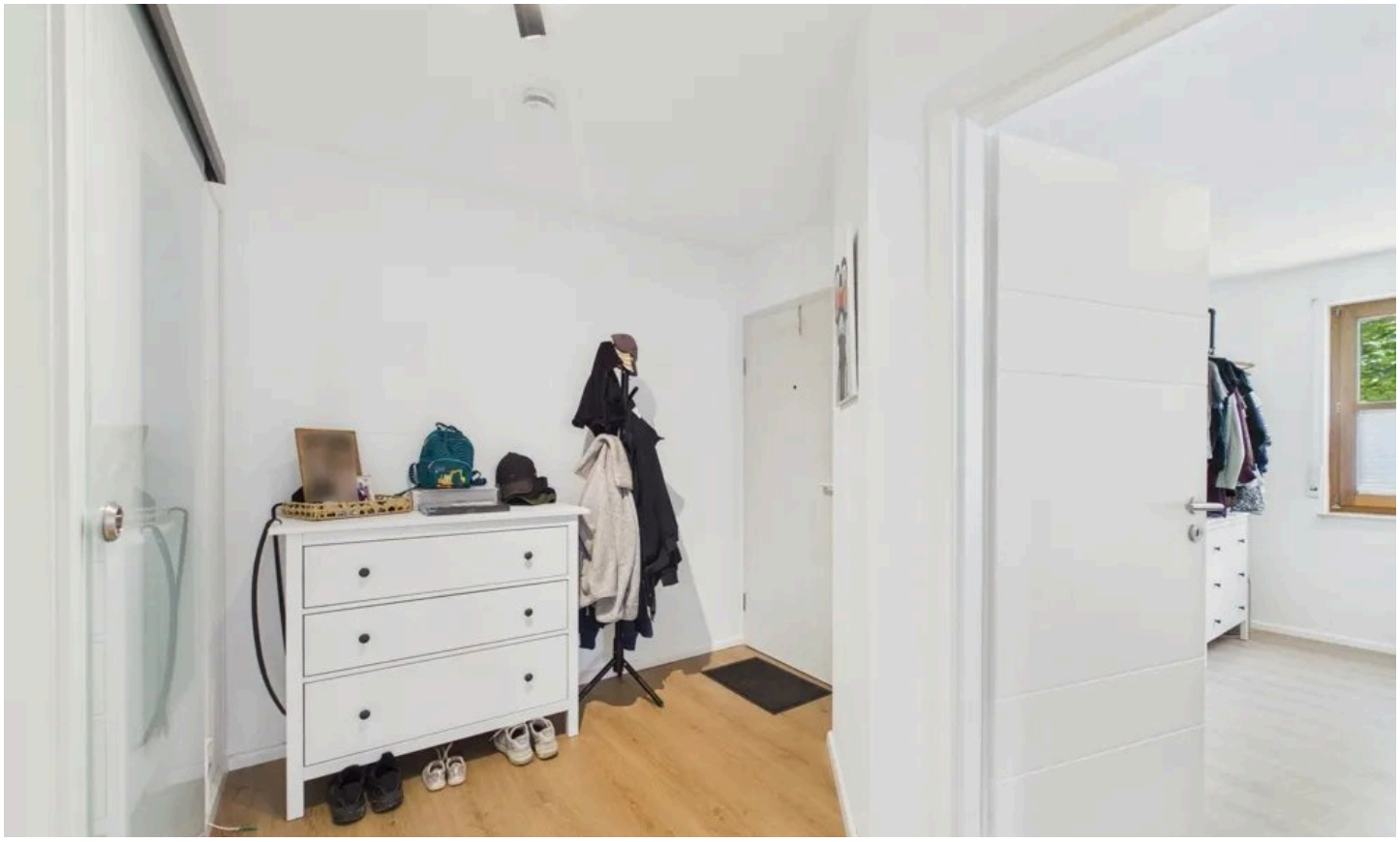
Herr Mario Fröhlich

Tel. 004971316498066

anfragen@cic-castella.de



Diele & Badezimmer



Diele mit Vinyl

Herr Mario Fröhlich

Tel. 004971316498066

anfragen@cic-castella.de



Außenansicht Haus



Haus & Straße

Herr Mario Fröhlich

Tel. 004971316498066

anfragen@cic-castella.de



Grundriss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Mario Fröhlich
Tel. 004971316498066
anfragen@cic-castella.de

Ausstattung

— Die Wohnung überzeugt durch ein angenehmes und großzügiges Raumgefühl sowie eine durchdachte Aufteilung im Erdgeschoss mit direktem Zugang zur Terrasse. Gerade der offene Wohn- und Essbereich schafft eine helle und freundliche Wohnatmosphäre mit viel Platz zum Wohlfühlen.

— Der gemeinschaftliche Gartenbereich wird praktisch überwiegend durch diese Wohnung genutzt und bietet dadurch zusätzlichen Freiraum im Alltag. Besonders angenehm: Die Pflege der Außenanlagen erfolgt über den Hausmeisterservice.

— Ein besonderes Highlight ist das modernisierte Badezimmer, welches im Jahr 2013 erneuert wurde und zusätzlich über eine elektrische Fußbodenheizung verfügt – ideal für angenehmen Komfort in den kälteren Monaten.

— Die offene Küche ist harmonisch in den Ess- & Wohnbereich integriert und bereits mit einer Einbauküche ausgestattet, welche im Kaufpreis enthalten ist. Hochwertige Vinylböden in Kombination mit modernen Fliesen sorgen für eine gepflegte und zeitlose Optik.

— Auch für Besucher ist bestens gesorgt – entlang der Straße befinden sich zahlreiche öffentliche Parkmöglichkeiten.

— In letzter Zeit wurden folgende wesentliche Maßnahmen durchgeführt:

— Abdichtung und Wiederverfüllung der Fassade am Hauseingang

— Überprüfung aller Hauseingangstüren

— Sanierung der Firstabdeckung

— Instandsetzung des Gaskombireglers der Heizungsanlage

— Instandsetzung des Thermoelements der Heizungsanlage

— Austausch des Torantriebs der Tiefgarage

— Erneuerung der Klingelschilder

— Ausbesserung von Putzschäden

— Geplante Maßnahmen für die Zukunft:

— Installation eines Balkonkraftwerks

— Verlegung eines Glasfaseranschlusses

Sonstiges

Für eine Bearbeitung Ihrer Anfrage bitten wir Sie, uns Ihre vollständigen Kontakt- und Adressdaten per Anfrage über ein Immobilienportal oder unsere Homepage zu übermitteln. Wir benötigen zwingend Ihre schriftliche Anfrage - bitte sehen Sie von einem Anruf ab.

Wir prüfen die, sich in unseren Angeboten befindlichen, Angaben sorgfältig. Trotzdem können wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser keine Haftung übernehmen.
Sämtliche angegebenen Wohnflächen in diesem Exposé wurden gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFlV) berechnet.

Hinweis: Das Titelbild wurde via KI digital optimiert.

Die Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar und Makler) betragen ca. 11 % aus dem Kaufpreis. Bitte planen Sie diese und die notwendigen Renovierungskosten deshalb in Ihr Budget ein.

Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer abgeschlossen. Sofern es sich beim Auftragsobjekt um ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung handelt, beanspruchen wir gemäß §656 c BGB von der Käuferseite eine Provision in gleicher Höhe, wie mit der Verkäuferseite vereinbart.

Die Provision wird am Tage der notariellen Beurkundung zur Zahlung fällig.

Zu guter Letzt:
Wir verkaufen oder vermieten selbstverständlich auch sehr gerne Ihre Immobilie. Das erste Gespräch bei Ihnen oder in unseren Büroräumen ist kostenlos und unverbindlich - wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Herr Mario Fröhlich
Tel. 004971316498066
anfragen@cic-castella.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Mario Fröhlich

CIC Castella Immo Concept GmbH

Telefon: 004971316498066

E-Mail: anfragen@cic-castella.de

Diese Immobilie online