

Hardthausen am Kocher / Gochsen

Großzügiges Eigenheim mit Ausbaupotential und gepflegtem Garten

Objektnummer: 24188362



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.793 m²

Objektnummer: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

Auf einen Blick

| | |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 24188362 |
| Wohnfläche | ca. 164 m ² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1949 |
| Stellplatz | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

| | |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis | 585.000 EUR |
| Haus | Zweifamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1996 |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

Objektnummer: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | Öl | Endenergieverbrauch | 120.70 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 05.07.2033 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befuerung | Öl | Baujahr laut Energieausweis | 1989 |

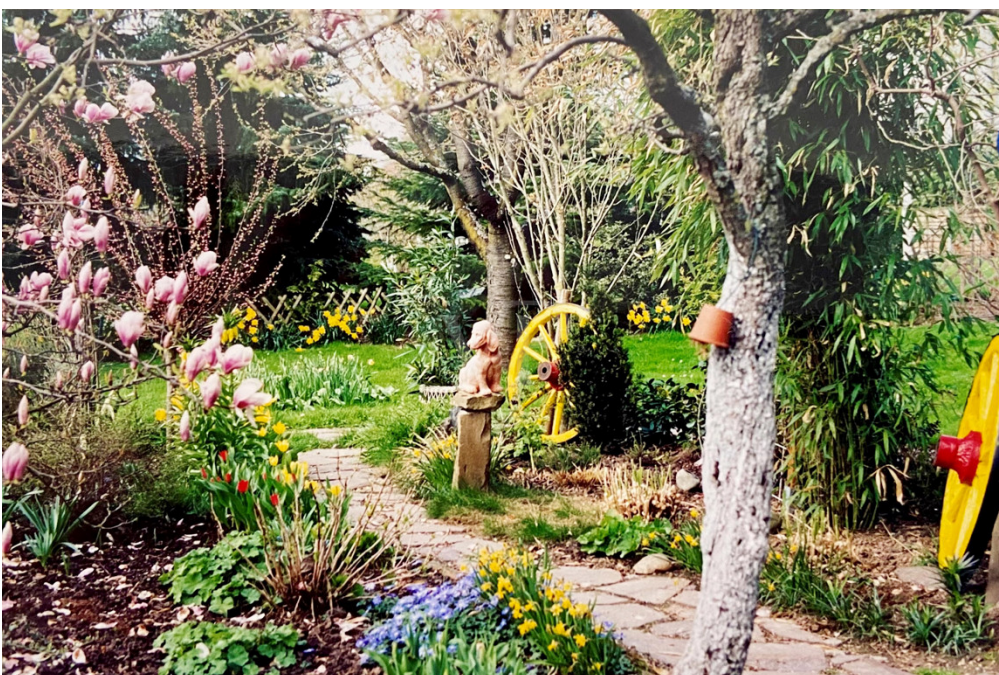
Objektnummer: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

Die Immobilie



Objektnummer: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

Die Immobilie



Objektnummer: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

Die Immobilie



Objektnummer: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

Die Immobilie



Objektnummer: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

Die Immobilie



Objektnummer: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

Die Immobilie



Objektnummer: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

Die Immobilie



Objektnummer: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

Die Immobilie



Objektnummer: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

Die Immobilie



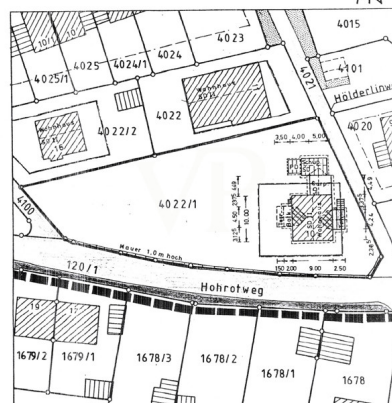
Objektnummer: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

Die Immobilie



LAGEPLAN Zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§ 4 LBOVVO)

KREIS HEILBRONN
GEMEINDE HARDTHAUSEN
GEMARKUNG GOCHSEN



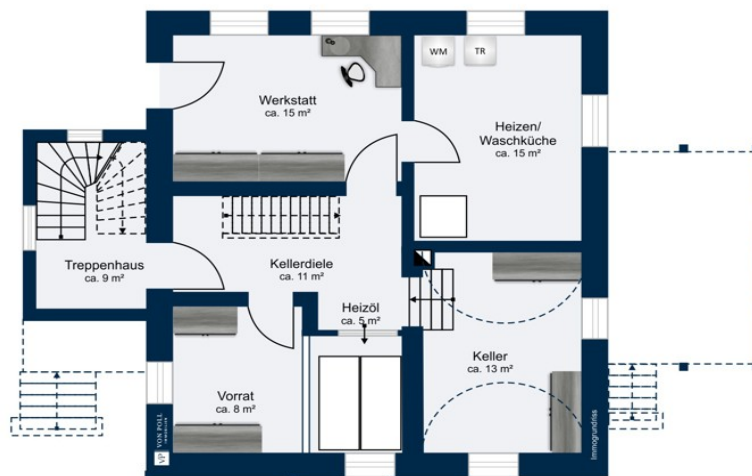
Maßstab 1 : 500

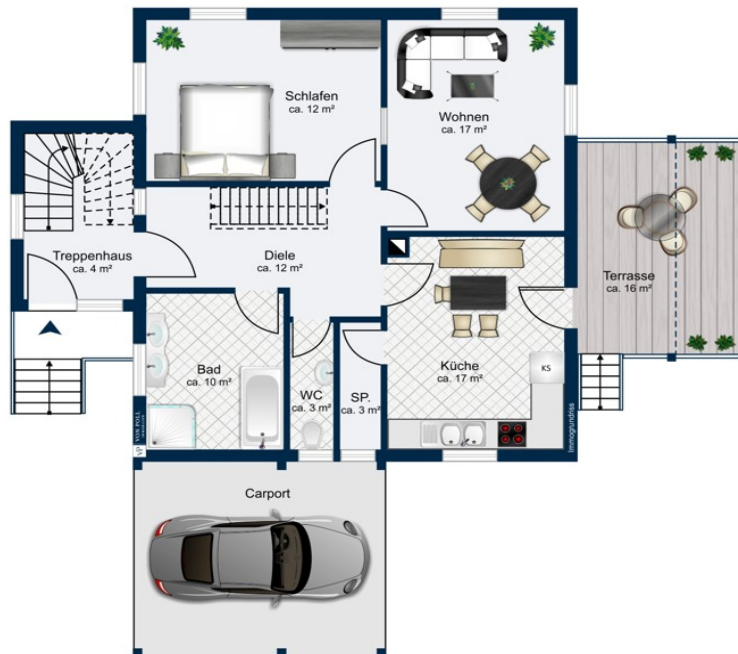
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Einzelblätter gemäß § 4 Abs. 2 des LBOVVO
Die Straßennamen sind dem Katasterplan entnommen
Unbekannte Lieftungen sind dem Plansteller nicht
bekannt und im vorliegenden Plan NICHT eingezeichnet

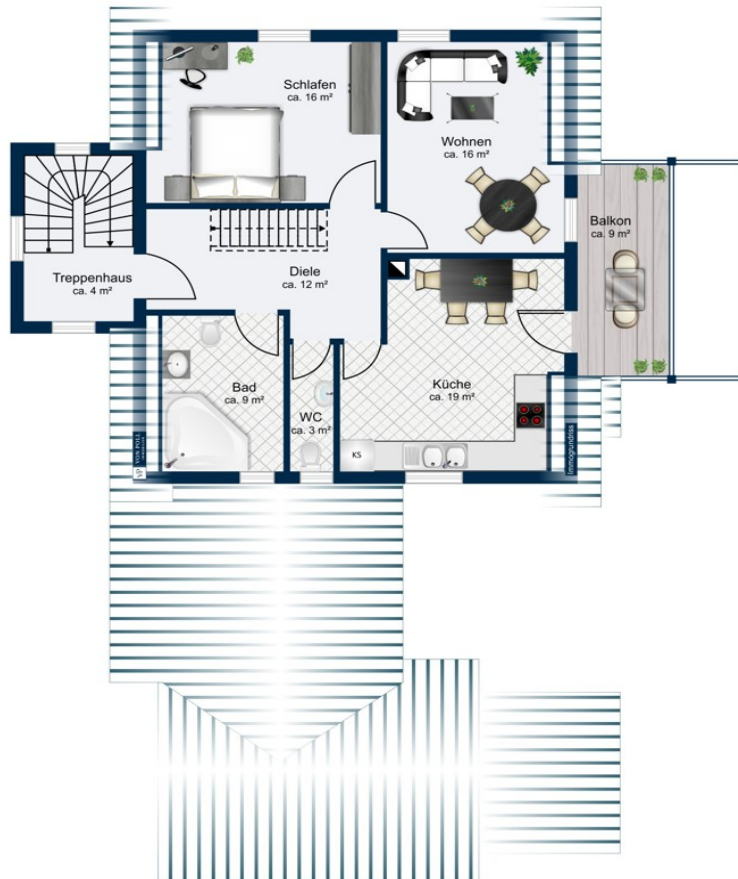
Dipl.-Ing. (FH)
JÜRGEN CONRDE,
Sachverständigenamt
§ 9 Abs. 3 LBOVVO Nr. 14
Waldstraße 15/2
74701 HEILBRONN
16 100 0000 0000 0000

Objektnummer: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

Ein erster Eindruck

Großzügiges Eigenheim mit Ausbaupotential und gepflegtem Garten Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 164 m² und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1790 m². Die Immobilie wurde im Jahr 1996 umfangreich modernisiert und präsentiert sich heute in einem instandgehaltenen Zustand. Besondere Modernisierungsmaßnahmen umfassen den Anbau eines Treppenaufgangs sowie eines Wintergartens mit dazugehöriger Terrasse, die Dachdämmung und Neueindeckung, Fassadendämmung, den Einbau neuer Fenster sowie die Erneuerung der Elektrik und der Heizöltanks. Das Zweifamilienhaus bietet insgesamt 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, ergänzt durch 2 Gäste-WCs, was es sowohl für Familien als auch für Paare mit dem Wunsch nach zusätzlichem Platz für Gäste oder Nutzungsmöglichkeiten attraktiv macht. Die beiden Etagen sind über einen separaten Treppenaufgang erreichbar, was eine flexible Nutzung ermöglicht. Besonders hervorzuheben ist die großzügige äußere Gestaltung des Hauses. Sowohl der Wintergarten im OG als auch eine Terrasse laden zum Verweilen im Freien ein. Der große Garten bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und grenzt an ein etwa 1093 m² großes unbebautes Grundstück, das weiteres Potenzial bietet. Für Hobbyhandwerker steht eine Werkstatt zur Verfügung, während das Gartenhaus zusätzlichen Stauraum bietet oder als kleines Refugium dient. Das Haus ist komplett unterkellert und bietet zudem einen kleinen Gewölbekeller. Darüber hinaus steht ein Dachboden als Ausbaureserve zur Verfügung, was zusätzlichen Stauraum bietet. Für Ihre Fahrzeuge gibt es einen Carport sowie einen weiteren Außenstellplatz. Die Lage der Immobilie kombiniert Ruhe und Erholung im Grünen mit der Nähe zu wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar und sorgen für einen attraktiven Wohnkomfort. Diese Immobilie bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Käufer, die ein gepflegtes Zuhause mit Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten suchen. Bei näherem Interesse und weiteren Fragen zum Haus, können Sie gerne auf uns zukommen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

Ausstattung und Details

- Terrasse im EG
- Wintergarten im OG
- Garten mit ca. 1.090 m² großem unbebautem Grundstück
- Dachboden als Ausbaureserve
- 2x Tageslichtbad mit separatem WC
- Fußbodenheizung im Badezimmer EG
- 1x Carport
- 1x Stellplatz
- Werkstatt
- Gartenhaus
- Vollunterkellert

Objektnummer: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

Alles zum Standort

Mit ca. 4500 Einwohnern zählt Hardthausen zwar zu den kleineren Gemeinden im Landkreis Heilbronn, ist jedoch sehr gut in der Lage, alle Aufgaben zu erfüllen. Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen sind vorhanden. Sie unterstützen den Wandel der ursprünglich sehr stark landwirtschaftlich geprägten Gemeinde in eine attraktive, ländliche Wohngemeinde. Die Gemeinde Hardthausen verfügt über eine ideale Verkehrsanbindung, so gibt es die direkte Anbindung an die Bundesautobahn A 81 mit den Anschlussstellen Neuenstadt und Möckmühl. Eine Anschlussstelle zur A 6 befindet sich in Öhringen, in einer Entfernung von etwa 10 Kilometern.

Objektnummer: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.7.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 120.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73 Heilbronn
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com