

Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

# Viel Platz für die ganze Familie

Objektnummer: 24188162



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 496.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 710 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24188162 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

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

Objektnummer: 24188162 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Auf einen Blick

Objektnummer	24188162
Wohnfläche	ca. 163 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1949
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	496.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1996
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24188162 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	120.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.07.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24188162 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188162 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188162 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188162 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188162 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188162 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188162 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188162 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188162 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188162 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

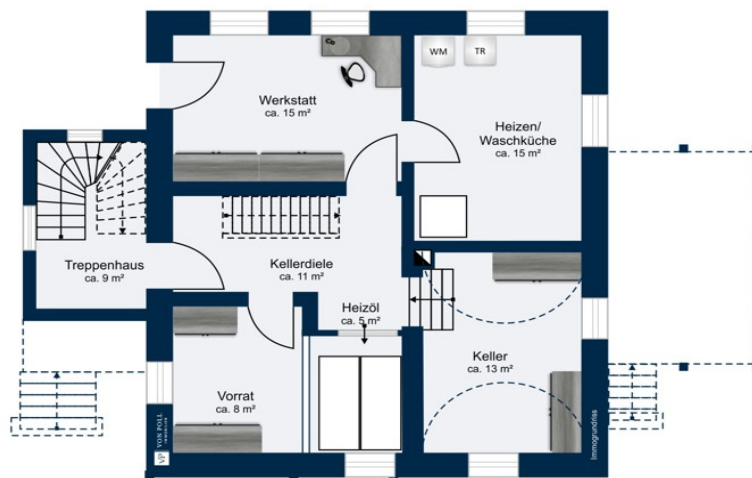
## Die Immobilie

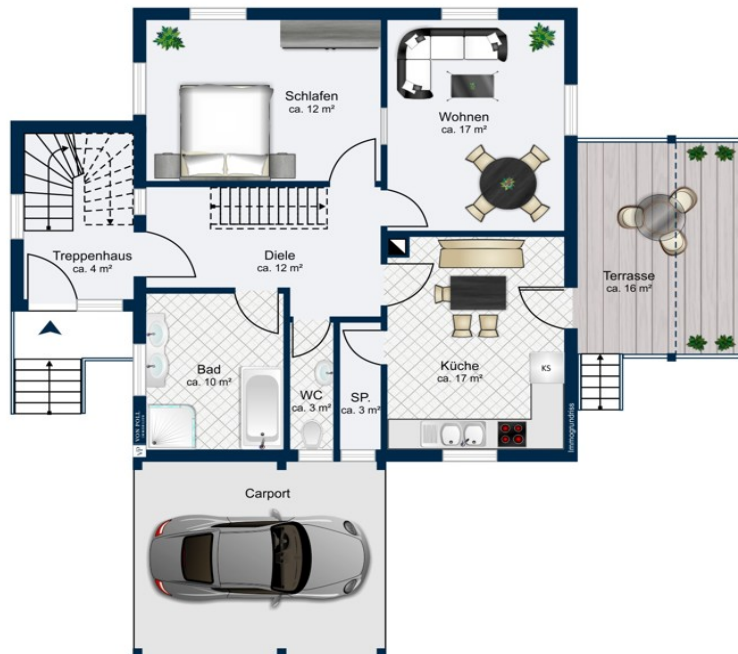




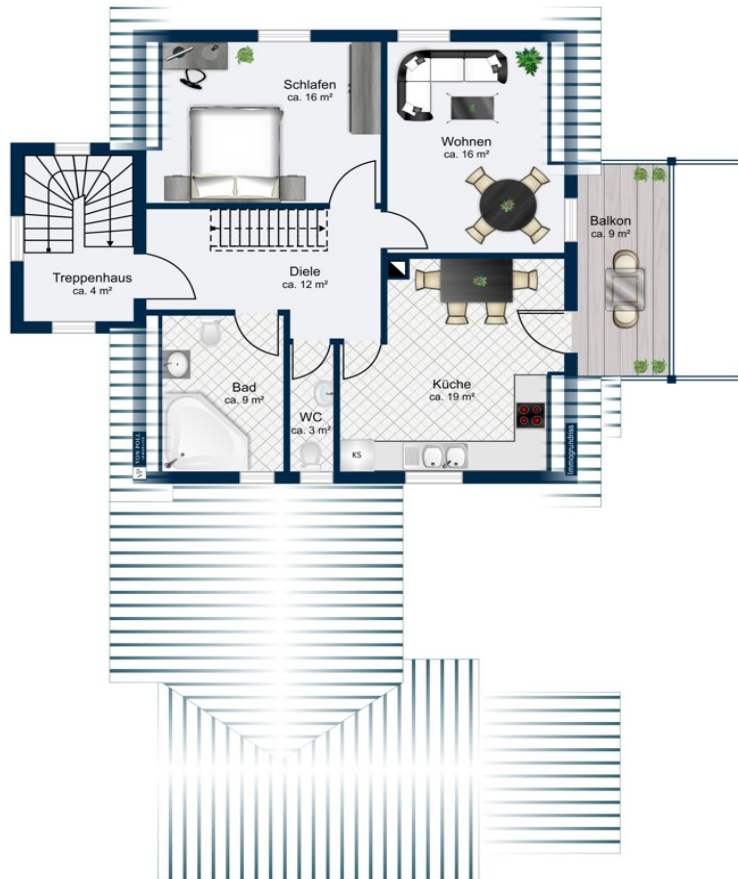
Objektnummer: 24188162 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## 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: 24188162 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Ein erster Eindruck

Viel Platz für die ganze Familie... Das modernisierte, massiv erbaute Zweifamilienhaus befindet sich im schönen Örtchen Hardthausen a.K. und erstreckt sich auf zwei Etagen mit ca. 164 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Natürlich kann dieses Haus auch als klassisches Einfamilienhaus genutzt werden. Wir haben sogar noch ein bisschen Ausbaureserve. Sobald Sie eintreten, gelangen Sie in das Treppenhaus des Erdgeschosses, welches sowohl Obergeschoss, als auch Untergeschoss erschließt. Das Erdgeschoss: Zu Ihrer Rechten befindet sich der Eingang zur unteren Wohnung. Dieser führt Sie in die Diele, welche alle Räume des Stockwerks erschließt. Hinter der ersten Tür befindet sich das geräumige Tageslicht-Badezimmer inklusive Badewanne, Dusche und Waschbecken. Einen Waschmaschinenanschluss finden Sie hier ebenfalls vor. Angrenzend hierzu liegt das Gäste-WC, das ebenso über ein Fenster verfügt. Weiterhin führt Sie die Diele in die helle Küche. In dieser haben Sie reichlich Platz, ihre Küchenutensilien und Lebensmittel zu verstauen. Zusätzlich finden Sie nebendran eine Vorratskammer. Außerdem kommen Sie über eine Tür auf die Terrasse, auf der Sie bei schönem Ausblick auf den weiten Garten die sonnigen Mittags- bis Abendstunden genießen können. Anliegend an der Küche befindet sich das ca. 17 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer. Das letzte Zimmer des Stockwerks, das Schlafzimmer, kann über die Diele erreicht werden. Dieses wird von Licht nahezu durchflutet und bietet aufgrund seines praktischen Grundrisses genügend Möglichkeiten zur Gestaltung an. Das Obergeschoss: Dieses ist im Grundriss identisch angeordnet, wie das Erdgeschoss. Anstelle einer Terrasse verfügt dieses Stockwerk über einen überdachten Balkon in gleicher West-Ausrichtung, welcher sowohl über die Küche, als auch das Wohnzimmer, begehbar ist. Ein weiteres Plus des Hauses ist der Dachboden, welcher als Ausbaureserve genutzt werden kann. Komplementiert wird das Angebot durch das Untergeschoss, welches durch weitere Räume für ausreichend Abstellraum sorgt, dem Gartenhaus, welches aktuell als Werkstatt genutzt wird und den Carport, auf dem Sie ihr Auto sicher abstellen können. Melden Sie sich bei uns, um die Immobilie mit eigenen Augen zu betrachten!



Objektnummer: 24188162 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Ausstattung und Details

- zwei große Terrassen
- Garten mit altem Baumbestand
- Dachboden als Ausbaureserve
- 2x Gäste WC
- 2x Tageslichtbad
- 1x Carport
- 3x Stellplatz
- Werkstatt
- Gartenhaus
- vollunterkellert

Objektnummer: 24188162 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## 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: 24188162 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.7.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 120.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24188162 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)