

Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

# Charmantes Zweifamilienhaus mit großem Garten

Objektnummer: 24188262



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

KAUFPREIS: 585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.790 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24188262 - 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: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Auf einen Blick

Objektnummer	24188262
Wohnfläche	ca. 164 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1949
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	585.000 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, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	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: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Die Immobilie



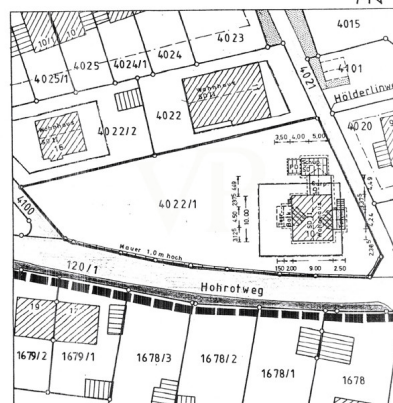
Objektnummer: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Die Immobilie



### LAGEPLAN Zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§ 4 LBOVVO)

KREIS HEILBRONN  
GEMEINDE HARDTHAUSEN  
GEMARKUNG GOCHSEN



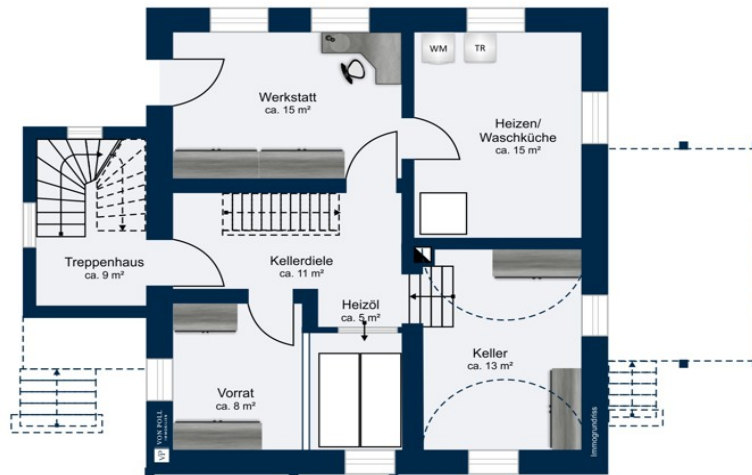
#### Maßstab 1 : 500

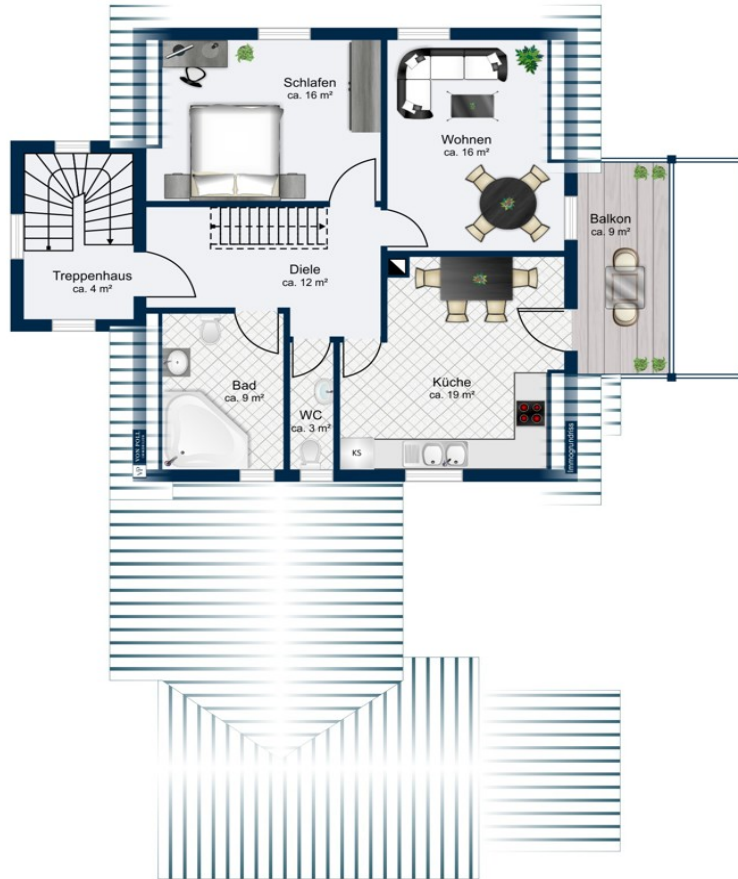
Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
Einzelblätter gemäß § 4 Abs. 2 des LBOVVO  
Die Straßennamen sind dem Katasterplan entnommen  
Unbekannte Liegungen sind dem Plansteller nicht  
bekannt und im vorliegenden Plan NICHT eingezeichnet

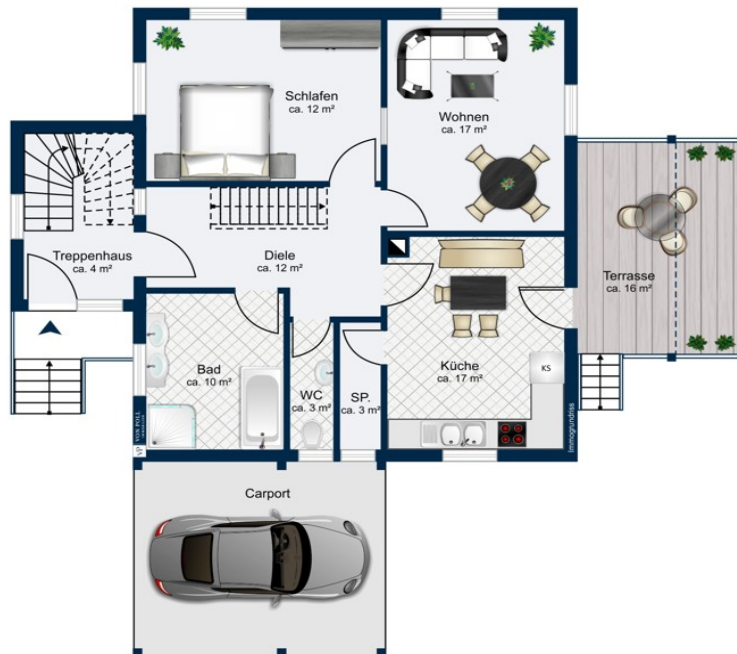
Dipl.-Ing. (FH)  
JÜRGEN CONRDE,  
Sachverständigenamt  
§ 9 Abs. 3 LBOVVO Nr. 14  
Waldstraße 15/2  
74701 HEILBRONN  
16 100 0000 0000 0000

Objektnummer: 24188262 - 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: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Ein erster Eindruck

Das gemütliche Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1949 liegt im idyllischen Hardthausen am Kocher und bietet auf vier Etagen rund 164 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zum Anwesen gehört außerdem ein großzügiges Grundstück von etwa 1.793 m<sup>2</sup>, das bereits im Kaufpreis enthalten ist. Sobald Sie eintreten, werden Sie vom einladenden Treppenhaus im Erdgeschoss empfangen, welches sowohl das Obergeschoss als auch das Untergeschoss verbindet. Das Erdgeschoss: Gleich zu Ihrer Rechten befindet sich der Eingang zur unteren Wohnung. Hier gelangen Sie in eine helle Diele, von der alle Räume dieses Stockwerks abgehen. Das erste Zimmer ist ein geräumiges Tageslichtbad, das mit einer Badewanne, Dusche und Waschbecken ausgestattet ist – hier gibt es auch einen Waschmaschinenanschluss. Lassen Sie es sich hier gut gehen und entspannen bei einem heißen Bad. Daneben finden Sie ein separates Gäste-WC, das ebenfalls über ein Fenster verfügt. Weiter geht es in die praktische Küche, in der Sie reichlich Platz zum Kochen haben. Die angrenzende Vorratskammer bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum für Lebensmittel und Küchenutensilien. Von der Küche aus betreten Sie die sonnige Terrasse in Westausrichtung, die einen herrlichen Blick in den großen Garten bietet – perfekt, um hier in aller Ruhe ein Buch zu lesen oder den Kindern beim Spielen zuzuschauen. Direkt an die Küche grenzt das ca. 17 m<sup>2</sup> große, gemütliche Wohnzimmer an, welches sich perfekt als Entspannungsort für Freunde und Familie anbietet. Das Schlafzimmer, wird durch große Fenster mit Licht durchflutet und bietet dank des praktischen Grundrisses viele Gestaltungsmöglichkeiten. Das Obergeschoss: Die vermietete Wohnung im Obergeschoss ist nahezu identisch aufgebaut, wie die im Erdgeschoss. Statt einer Terrasse verfügt diese Etage jedoch über einen überdachten Balkon, der ebenfalls nach Westen ausgerichtet ist und sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Sie haben die Wahl! Nutzen Sie diese Etage als Wohnort für die Großeltern, als Ebene für Freizeit und Hobby oder Sie vermieten diese. Ein besonderes Highlight des Hauses ist der Dachboden, der noch ausgebaut werden kann und somit zusätzliche Wohnfläche bietet. Abgerundet wird das Angebot durch das Untergeschoss mit reichlich Stauraum / Nutzfläche, einem Gartenhaus, das aktuell als Werkstatt genutzt wird, und einem Carport, in dem Ihr Auto sicher untergebracht ist. Wir laden Sie herzlich ein, diese charmante Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher kennenzulernen!

Objektnummer: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Ausstattung und Details

- Balkon
- Terrasse
- Garten, 1.793 m<sup>2</sup> Grundstück
- Dachboden als Ausbaureserve
- 2x Gäste WC
- 2x Tageslichtbad
- 1x Carport
- Werkstatt
- Gartenhaus
- vollunterkellert

Objektnummer: 24188262 - 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: 24188262 - 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: 24188262 - 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)