

Hardthausen am Kocher / Gochsen

# Großzügiges Eigenheim mit Ausbaupotential und gepflegtem Garten

Objektnummer: 24188362



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

KAUFPREIS: 585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.793 m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>
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	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	Baujahr laut Energieausweis	1989

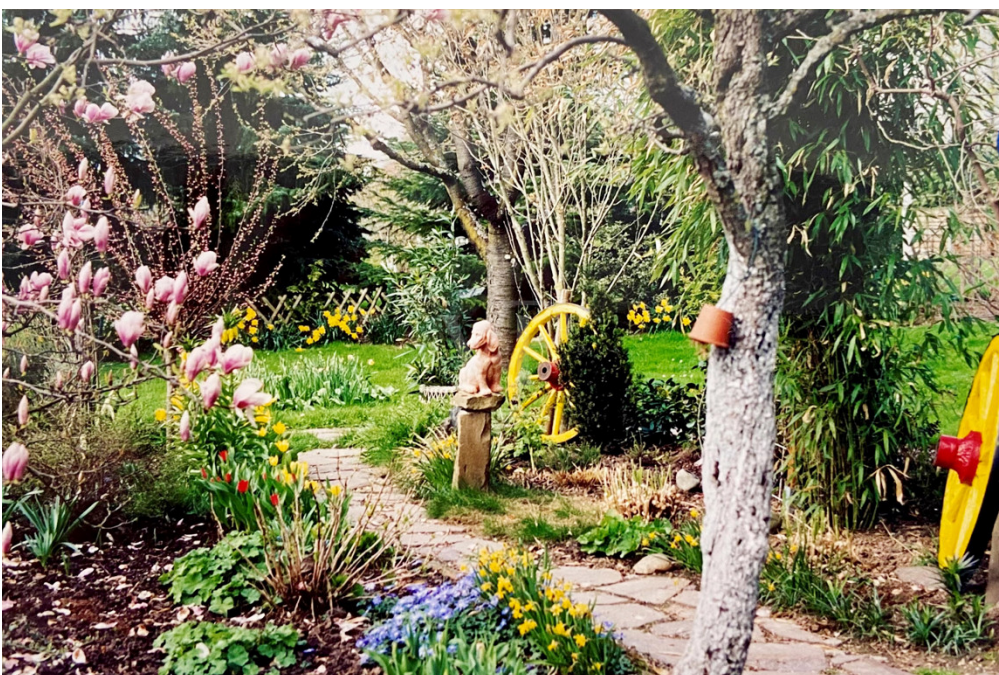
Objektnummer: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

## 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



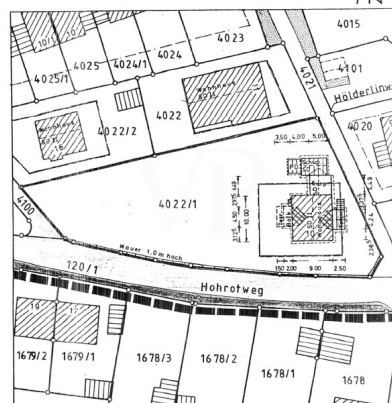
Objektnummer: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

# Die Immobilie



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

KREIS HEILBRONN  
GEMEINDE HARDTHAUSEN  
GEMARKUNG GOCHSEN



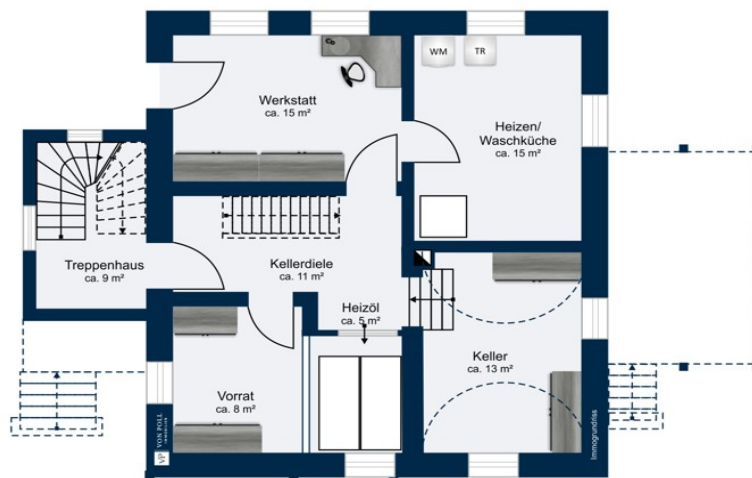
### Maßstab 1 : 500

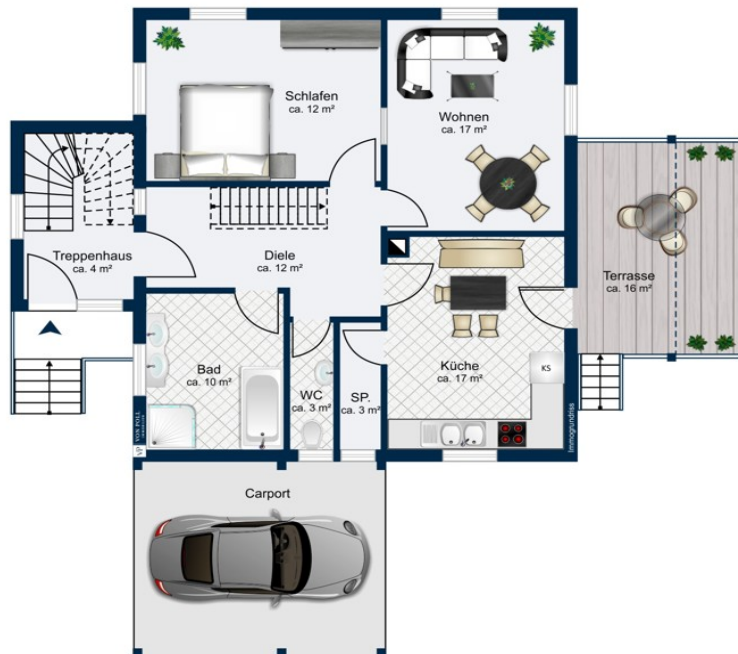
Ausgang von dem Liegenschaftskataster  
Einzelzeichnungen gemäß § 4 Abs. 2 des LBOVVO  
Die Straßennamen sind dem Bebauungsplan entnommen  
Unbekannte Lieftungen sind dem Plansteller nicht  
bekannt und im vorliegenden Plan NICHT eingezeichnet

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

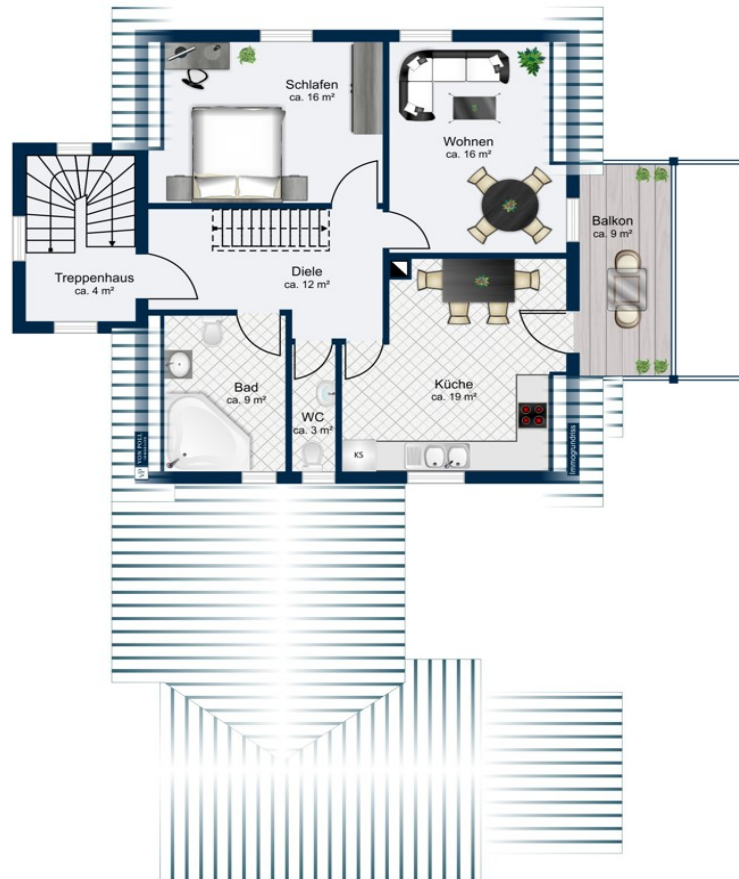
Objektnummer: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

## 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 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1790 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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