

Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Charmantes Zweifamilienhaus mit großem Garten

Property ID: 24188262



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 585.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 164 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.790 m²

Property ID: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

At a glance

Property ID	24188262
Living Space	ca. 164 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1949
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	585.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1996
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	120.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	05.07.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil		

Property ID: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

The property



Property ID: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

The property



Property ID: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

The property



Property ID: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

The property



Property ID: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

The property



Property ID: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

The property



Property ID: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

The property



Property ID: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

The property



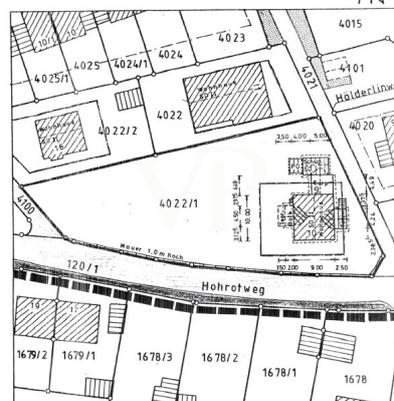
Property ID: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

The property



LAGEPLAN Zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§ 4 LBOVVO)

KREIS HEILBRONN
GEMEINDE HARDTHAUSEN
GEMARKUNG GOCHSEN



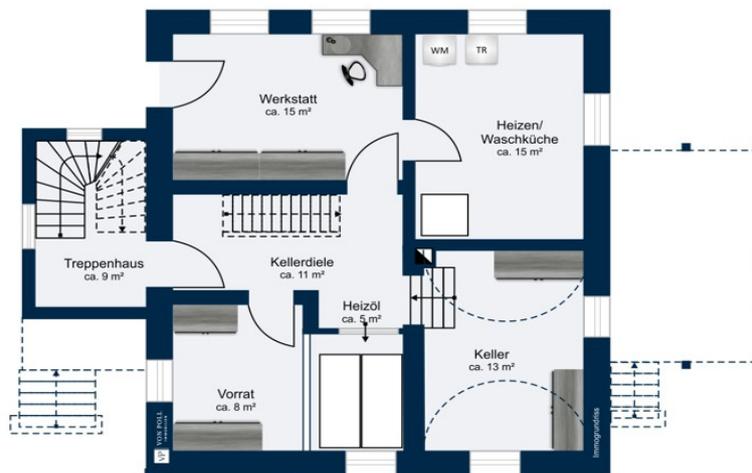
Maßstab 1 : 500

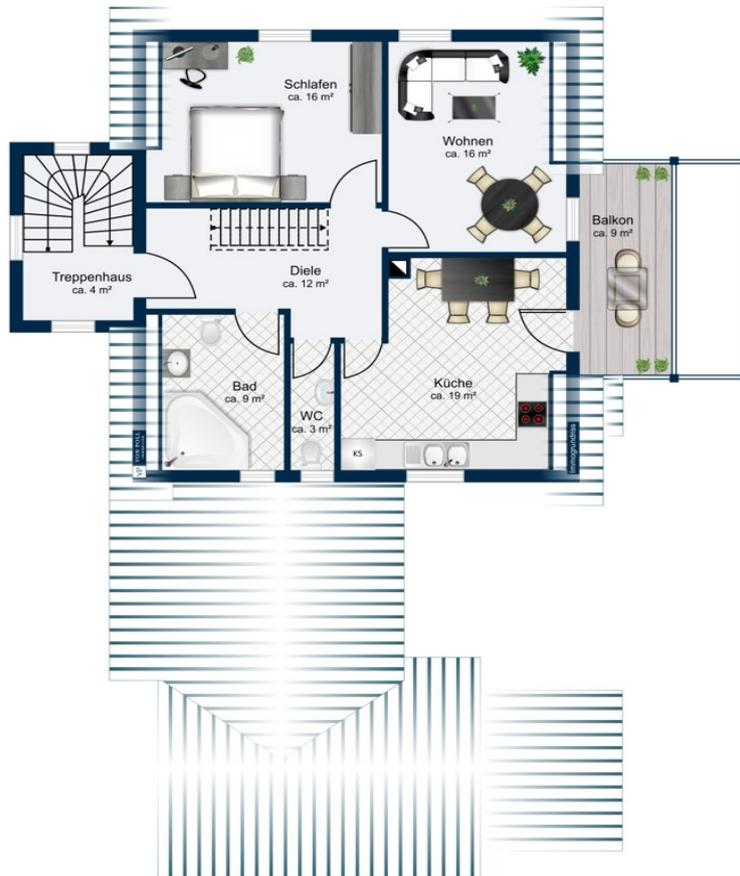
Ausgangswert des Liegenschaftskatasters
Einschleppungen gemäß § 4 Abs. 2 des 1. LBOVVO
Die Straßenschilder sind dem Bebauungsplan entnommen
Unbekannte Lieftingens sind dem Plansteller nicht
bekannt und im vorliegenden Plan NICHT eingezeichnet

Dipl.-Ing. (FH)
JÜRGEN CONRDE,
Sachverständigenamt
§ 4 Abs. 3 LBOVVO Nr. 14
Waldstraße 15/12
74701 HEILBRONN
16 100 0000 0000 0000

Property ID: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

A first impression

Das gemütliche Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1949 liegt im idyllischen Hardthausen am Kocher und bietet auf vier Etagen rund 164 m² Wohnfläche. Zum Anwesen gehört außerdem ein großzügiges Grundstück von etwa 1.793 m², 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 m² 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!

Property ID: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Details of amenities

- Balkon
- Terrasse
- Garten, 1.793 m² Grundstück
- Dachboden als Ausbaureserve
- 2x Gäste WC
- 2x Tageslichtbad
- 1x Carport
- Werkstatt
- Gartenhaus
- vollunterkellert

Property ID: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

All about the location

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.

Property ID: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Other information

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.

Property ID: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com