

Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

# Charmantes Zweifamilienhaus mit großem Garten

Property ID: 24188262



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

PURCHASE PRICE: 585.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 164 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.790 m<sup>2</sup>

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	Purchase Price	585.000 EUR
Living Space	ca. 164 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	1996
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1949		
Type of parking	1 x Car port		

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 <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.07.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1989

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



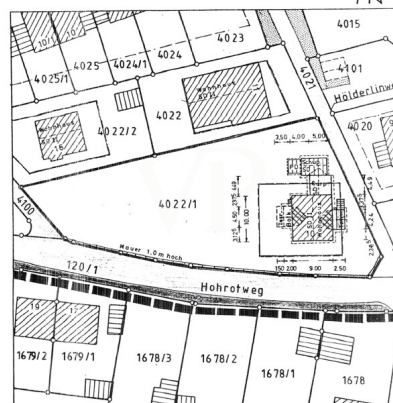
Property ID: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## The property



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

KREIS HEILBRONN  
GEMEINDE HARDTHAUSEN  
GEMARKUNG GOCHSEN



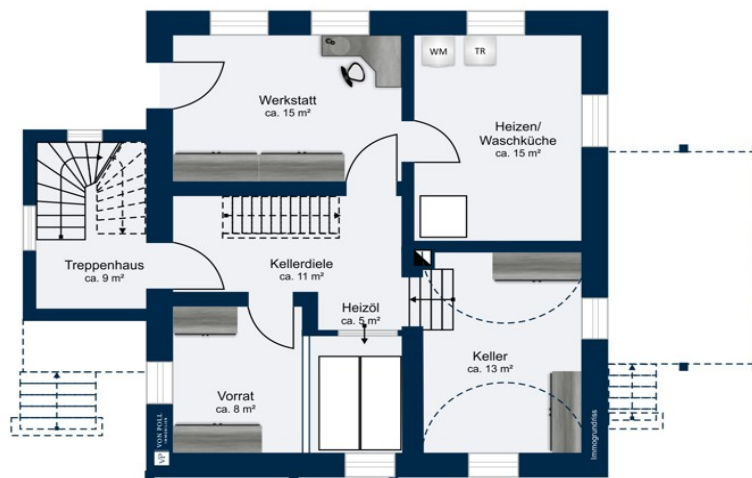
#### Maßstab 1 : 500

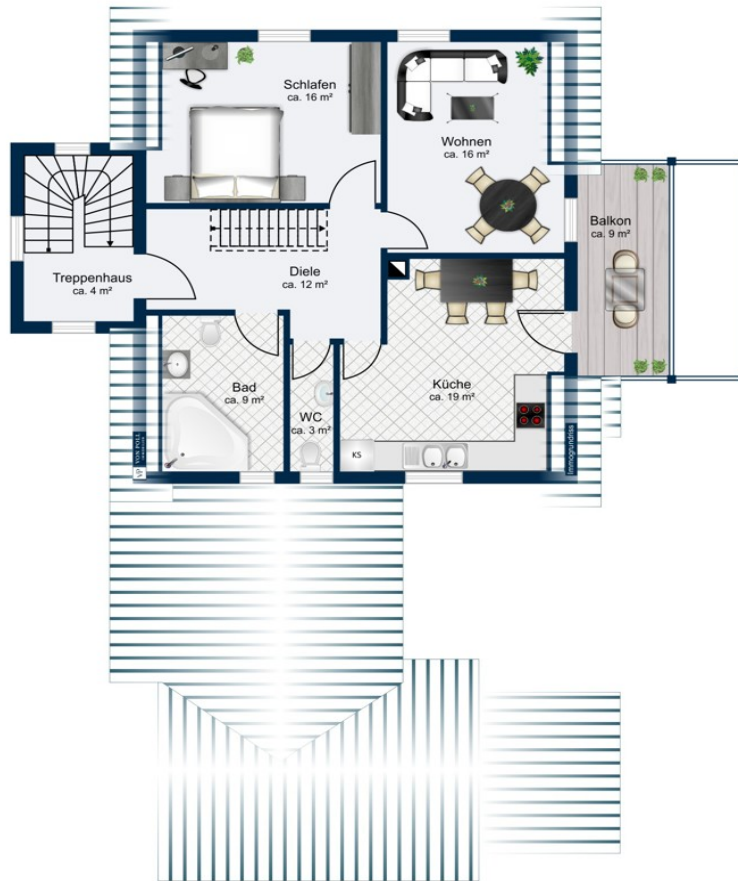
Ausgangswert des Liegenschaftskatasters  
Einschleppungen gemäß § 4 Abs. 2 des 1. LBOVVO  
Die Straßenschilder sind dem Bebauungsplan entnommen  
Unbekannte Liegungen sind dem Plansteller nicht  
bekannt und im vorliegenden Plan NICHT eingezeichnet

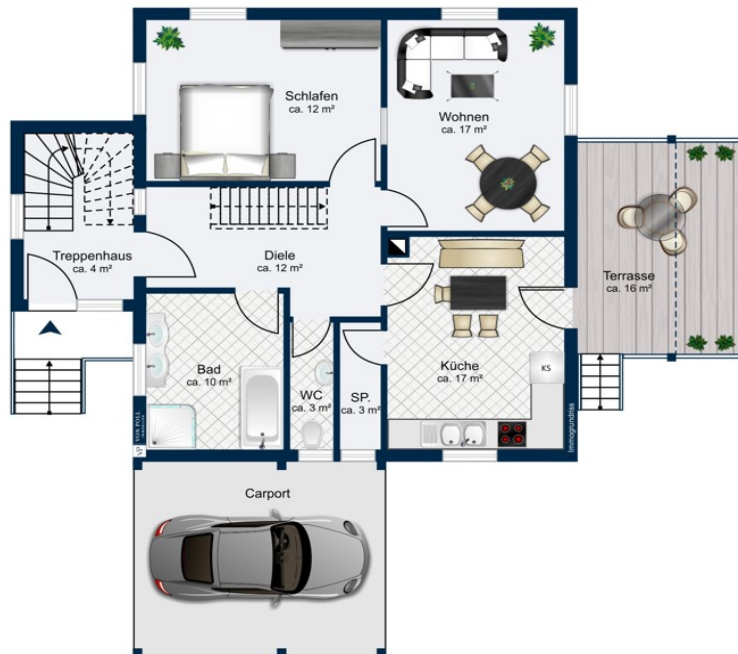
Dipl.-Ing. (FH)  
JÜRGEN CONRDE,  
Sachverständigenrat  
§ 9 Abs. 3 LBOVVO Nr. 14  
Waldstraße 15/2  
74701 HEILBRONN  
16 100 000 000 000 000

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 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!

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

## Details of amenities

- Balkon
- Terrasse
- Garten, 1.793 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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