

Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

# Charmantes Zweifamilienhaus mit großem Garten

CODE DU BIEN: 24188262



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

PRIX D'ACHAT: 585.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 164 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.790 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24188262
Surface habitable	ca. 164 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1949
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	585.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1996
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	120.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.07.2033	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## La propriété



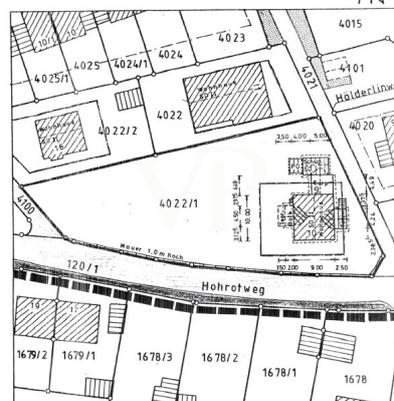
CODE DU BIEN: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## La propriété



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

KREIS HEILBRONN  
GEMEINDE HARDTHAUSEN  
GEMARKUNG GOCHSEN



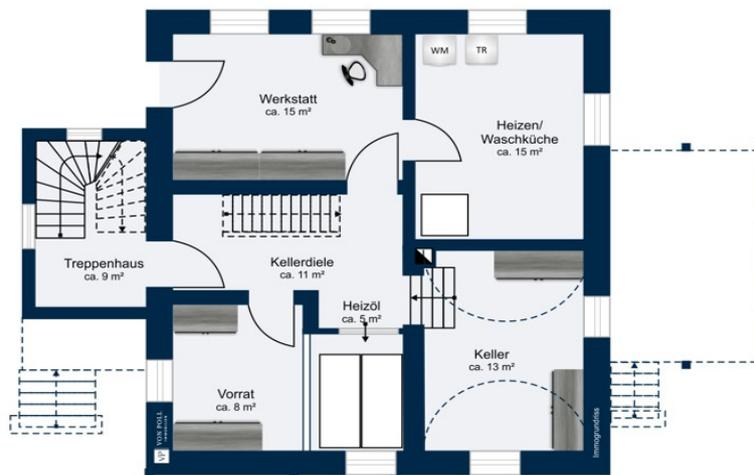
#### Maßstab 1 : 500

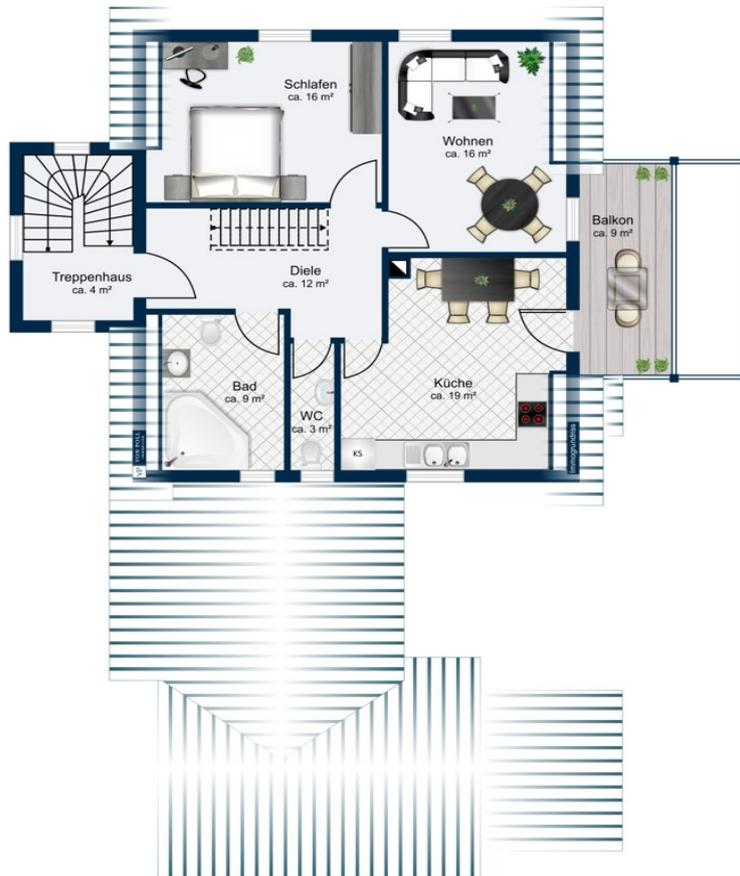
Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
Einzelblätter gemäß § 4 Abs. 2 des LBOVVO  
Die Straßennamen sind dem Bebauungsplan entnommen  
Unbekannte Liegungen sind dem Plansteller nicht  
bekannt und im vorliegenden Plan NICHT eingezeichnet

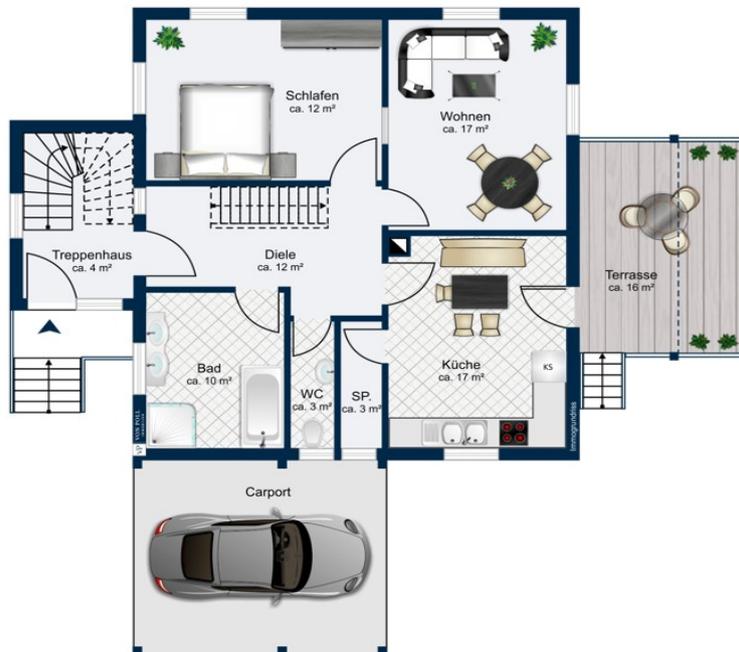
Dipl.-Ing. (FH)  
JÜRGEN CONRDE  
Sachverständigenamt  
§ 4 Abs. 2 LBOVVO Nr. 14  
Waldstraße 15/12  
74701 HEILBRONN  
16 100 0000 0000 0000

CODE DU BIEN: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Une première 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!

CODE DU BIEN: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)