

Hardthausen am Kocher / Gochsen

# Großzügiges Eigenheim mit Ausbaupotential und gepflegtem Garten

????????? ??????????: 24188362



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

???? ??????: 585.000 EUR • ??????????: ca. 164 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.793 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24188362	????? ???????	585.000 EUR
????????????	ca. 164 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	6		
????????????? ???	2		
????????????		????? ???????????????	1996
????????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1949	????????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ?????? ?????????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????????

???????? ?????: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

???????????? ???? ?????

????????? ?????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
???? ???? ??????????	????	?????? ????????????? ?????????????	120.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	05.07.2033	???????????? ???????????????? ????????????	D
???? ???? ??????????	????	???????????? ???????????????? ????????????	1989

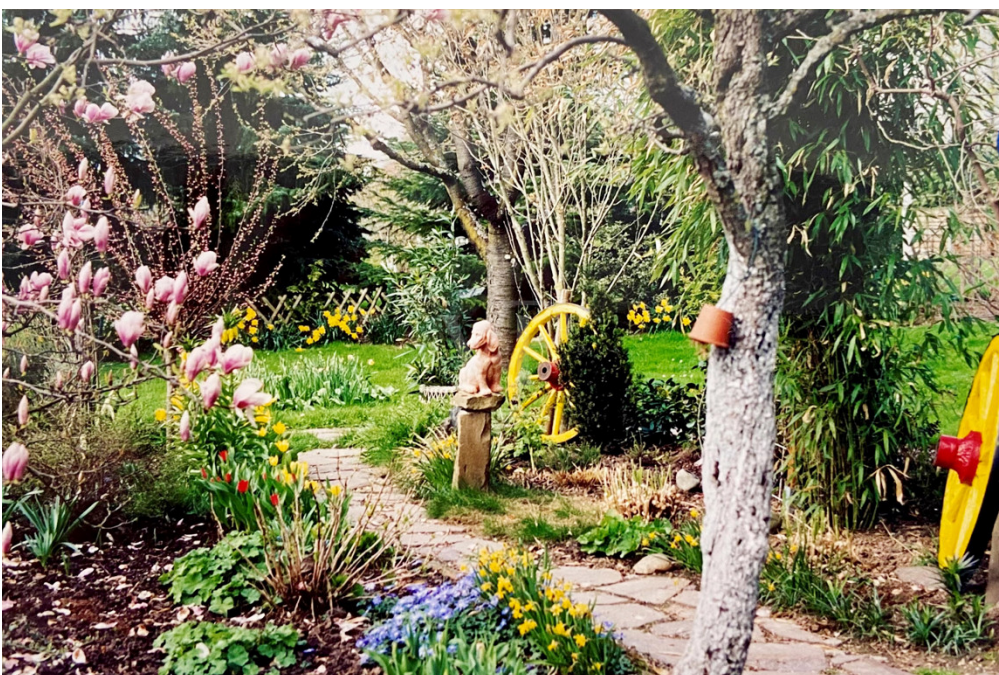
???????? ??: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

?? ????????



???????? ?????: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

?? ????????



???????? ??????????: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

?? ?????????



???????? ??????????: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

?? ?????????





???????? ??????????: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

?? ?????????



???????? ?????: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

?? ????????



???????? ?????: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

?? ????????



???????? ?????: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

?? ????????



??????? ???????: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

?? ????????



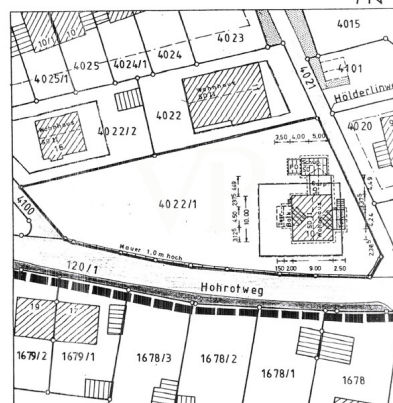
???????? ?????????: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

?? ?????????



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

KREIS HEILBRONN  
GEMEINDE HARDTHAUSEN  
GEMARKUNG GOCHSEN

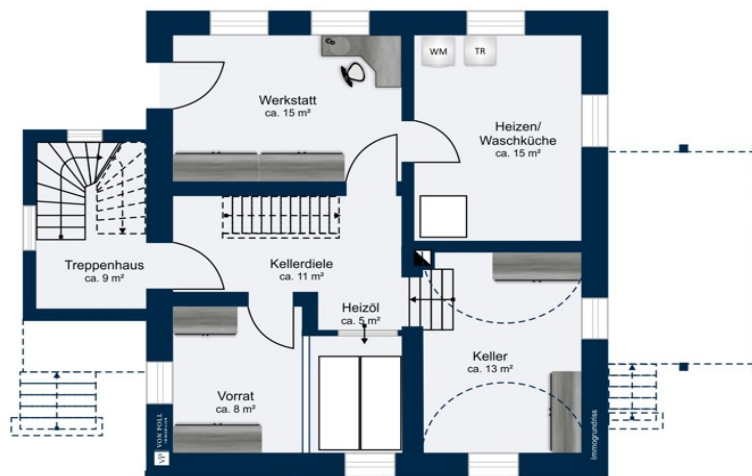


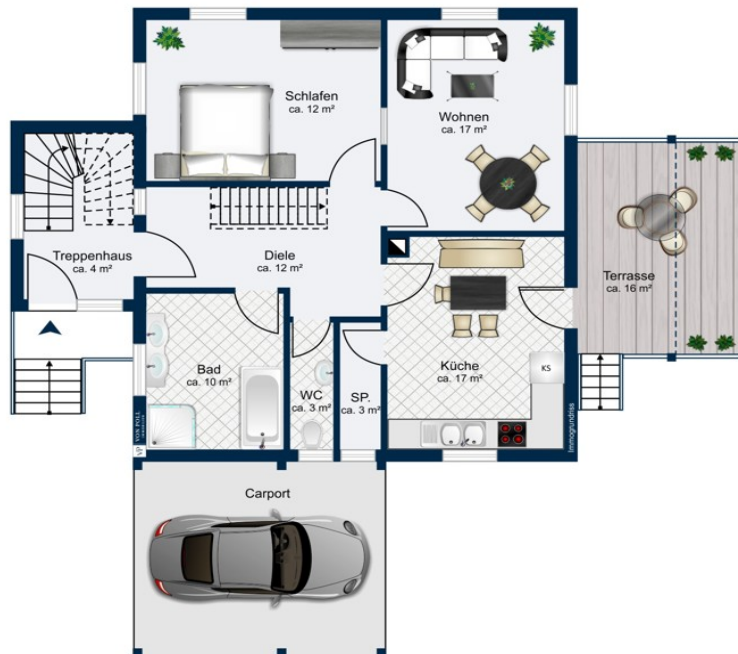
**Maßstab 1 : 500**  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
Einzelblätter gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 LBOVVO  
Die Straßennamen sind dem Katasterplan entnommen  
Unbekannte Lieftungen sind dem Plansteller nicht  
bekannt und im vorliegenden Plan NICHT eingezeichnet

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

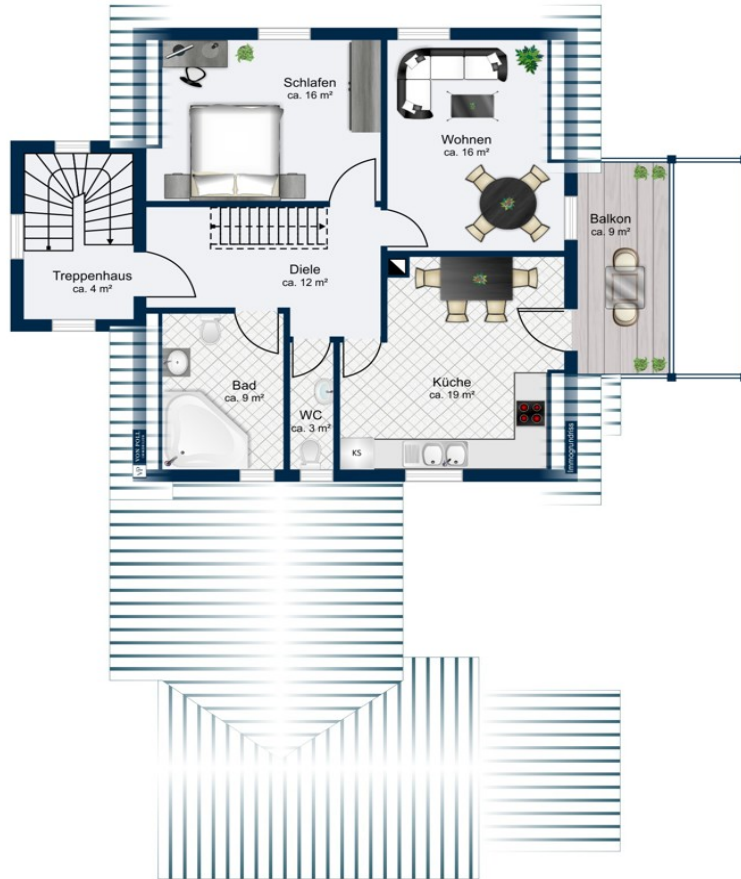
??????? ???????: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

??????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????.

???????? ??????????: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

??? ?????? ???????????

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.

???????? ?????????: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

????????????????? ??? ??????????

- 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

???????? ?????: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)