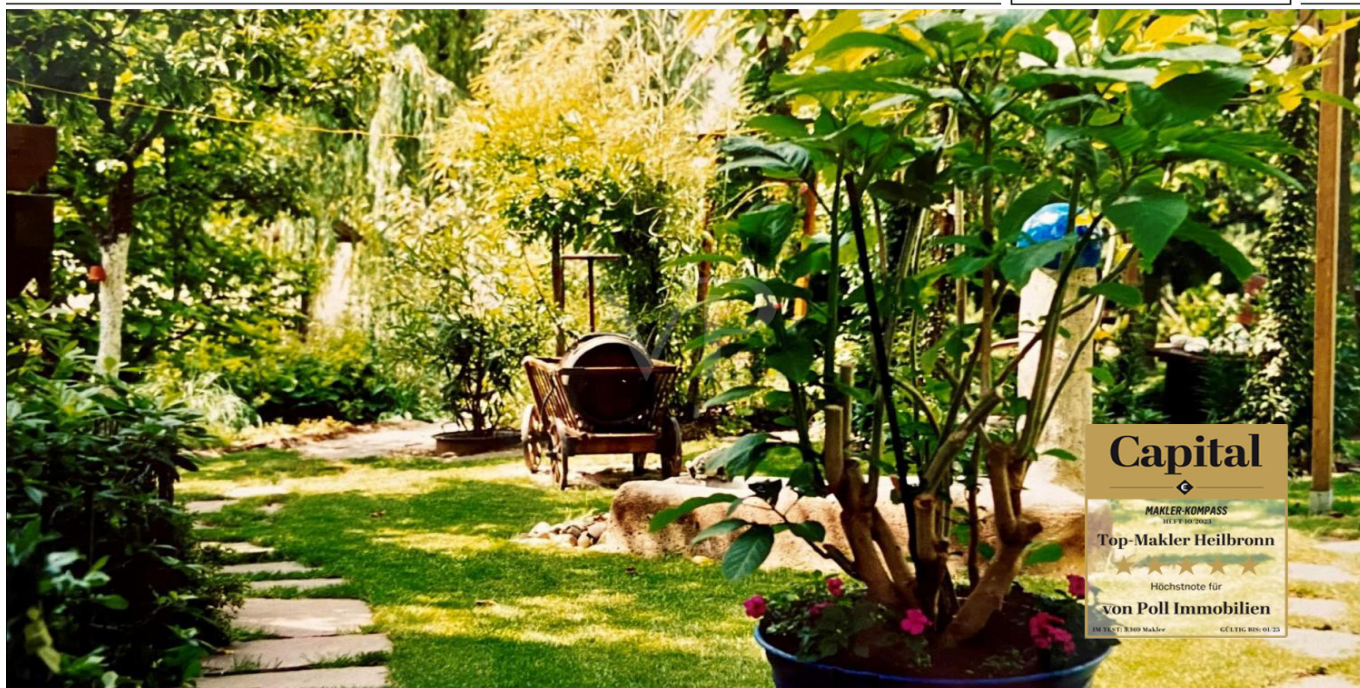


Hardthausen am Kocher / Gochsen

# Großzügiges Eigenheim mit Ausbaupotential und gepflegtem Garten

VP azonosító: 24188362



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

VÉTELÁR: 585.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 164 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.793 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

## Áttekintés

VP azonosító	24188362
Hasznos lakótér	ca. 164 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	6
Hálósobák	2
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1949
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	585.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	1996
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végső energiafogyasztás	120.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.07.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1989



VP azonosító: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

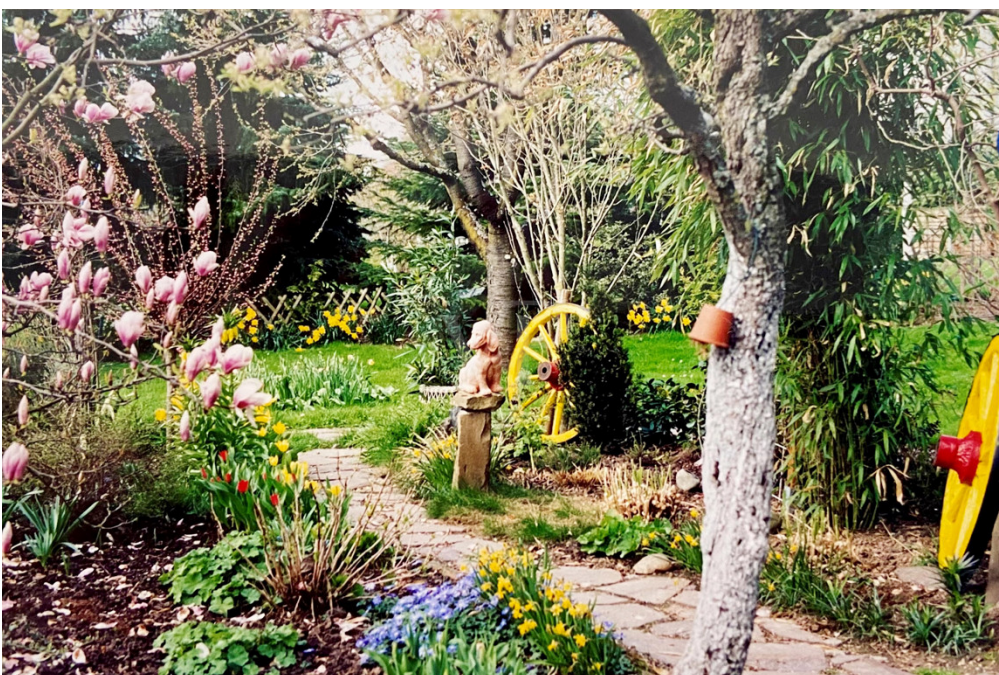
## Az ingatlan





VP azonosító: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

## Az ingatlan



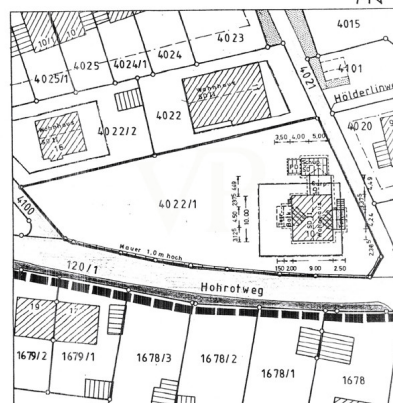
VP azonosító: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

## Az ingatlan



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

KREIS HEILBRONN  
GEMEINDE HARDTHAUSEN  
GEMARKUNG GOCHSEN



#### Maßstab 1 : 500

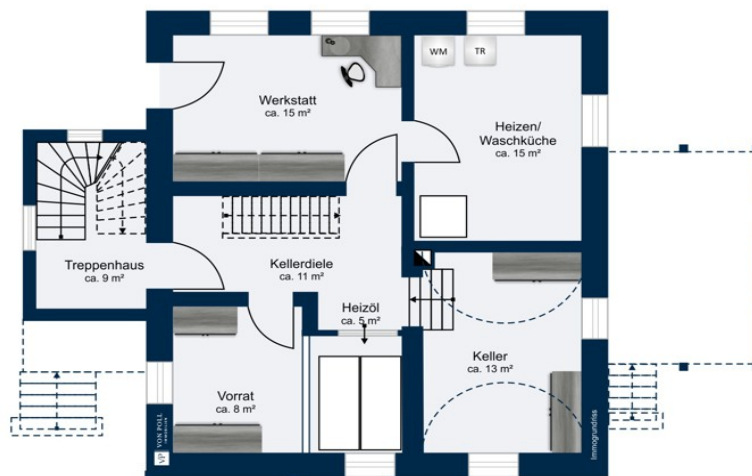
Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
Einzelblätter gemäß § 4 Abs. 2 des LBOVVO  
Die Straßennamen sind dem Bebauungsplan entnommen  
Unbekannte Lieftingen sind dem Plansteller nicht  
bekannt und im vorliegenden Plan NICHT eingezeichnet

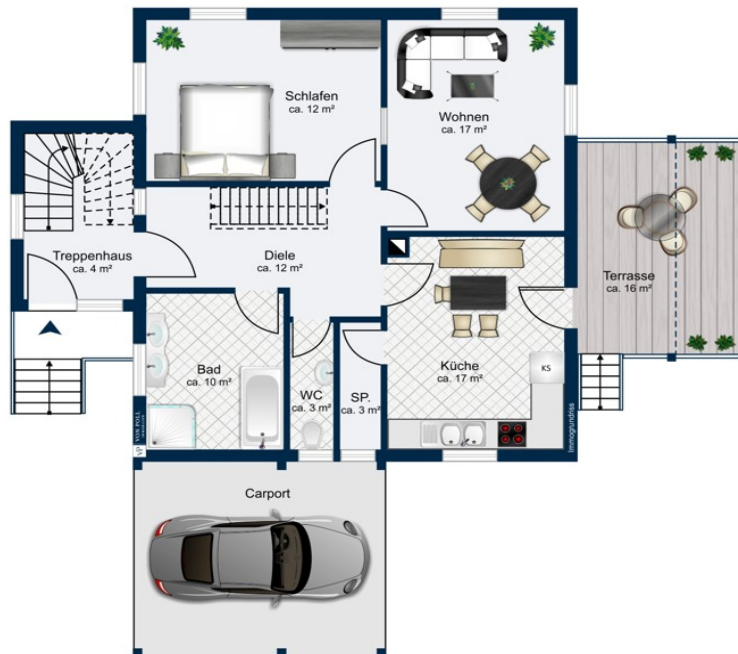
Dipl.-Ing. (FH)  
JÜRGEN COPPING  
Sachverständigenamt  
§ 9 Abs. 3 LBOVVO Nr. 14  
Waldstraße 15/2  
74701 HEILBRONN  
16 100 0000 0000 0000



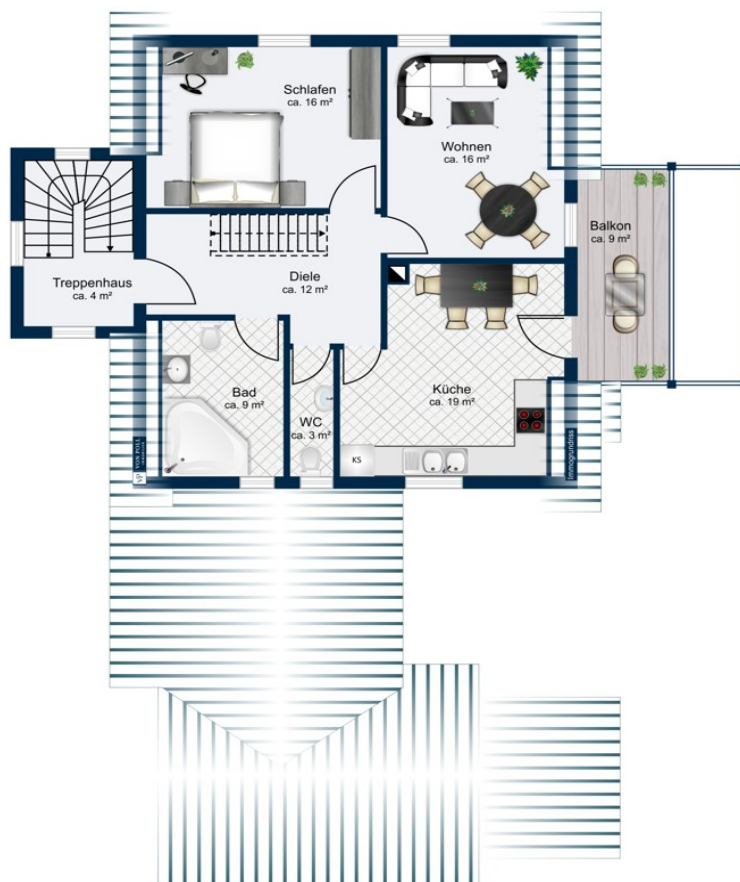
VP azonosító: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

## Részletes felszereltség

- 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



VP azonosító: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)