

Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

# Charmantes Zweifamilienhaus mit großem Garten

Número da propriedade: 24188262



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

PREÇO DE COMPRA: 585.000 EUR • ÁREA: ca. 164 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 1.790 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Numa vista geral

Número da propriedade	24188262	Preço de compra	585.000 EUR
Área	ca. 164 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	1996
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1949		
Tipo de estacionamento	1 x Car port		

Número da propriedade: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	120.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	05.07.2033	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1989

Número da propriedade: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## O imóvel



Número da propriedade: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## O imóvel



Número da propriedade: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## O imóvel



Número da propriedade: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## O imóvel





Número da propriedade: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## O imóvel



Número da propriedade: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## O imóvel



Número da propriedade: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## O imóvel



Número da propriedade: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## O imóvel



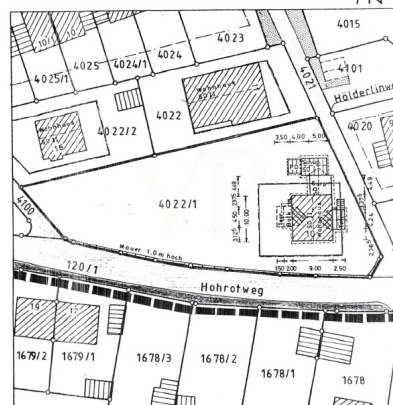
Número da propriedade: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## O imóvel



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

KREIS HEILBRONN  
GEMEINDE HARDTHAUSEN  
GEMARKUNG GOCHSEN



Maßstab 1 : 500

Ausgangspunkt der Vermessung

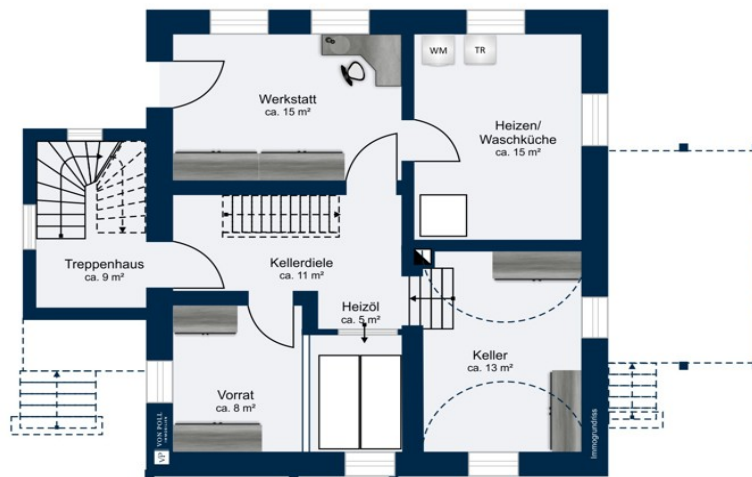
Einzeichnungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 7 LBOVVO

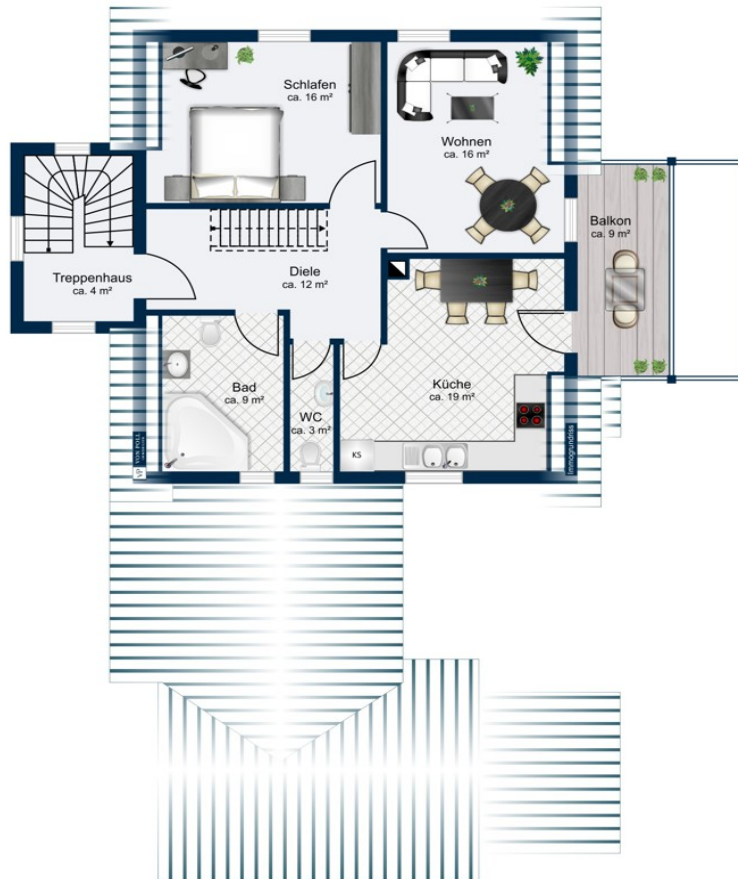
Die Höhenlinien sind den Höhenangaben entnommen  
Unwesentliche Höhen sind dem Planleger nicht  
bekannt und im vorliegenden Plan nicht eingezeichnet

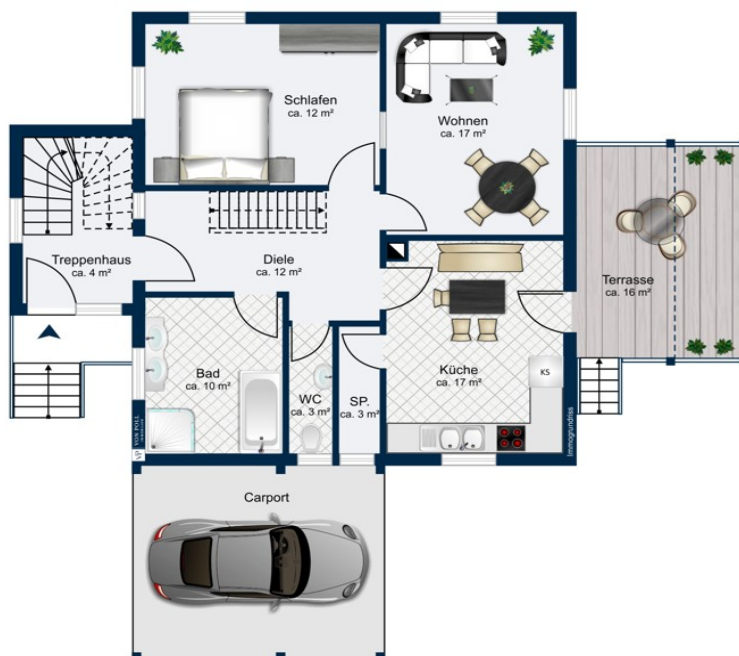
Opt.-Ing. JPH  
40763 GÖTTINGEN  
Sakunthaldorfer Str. 14  
37075 Göttingen  
16 173 8334 Fax/Verf. Nr.

Número da propriedade: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



**Número da propriedade: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher**

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24188262 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)