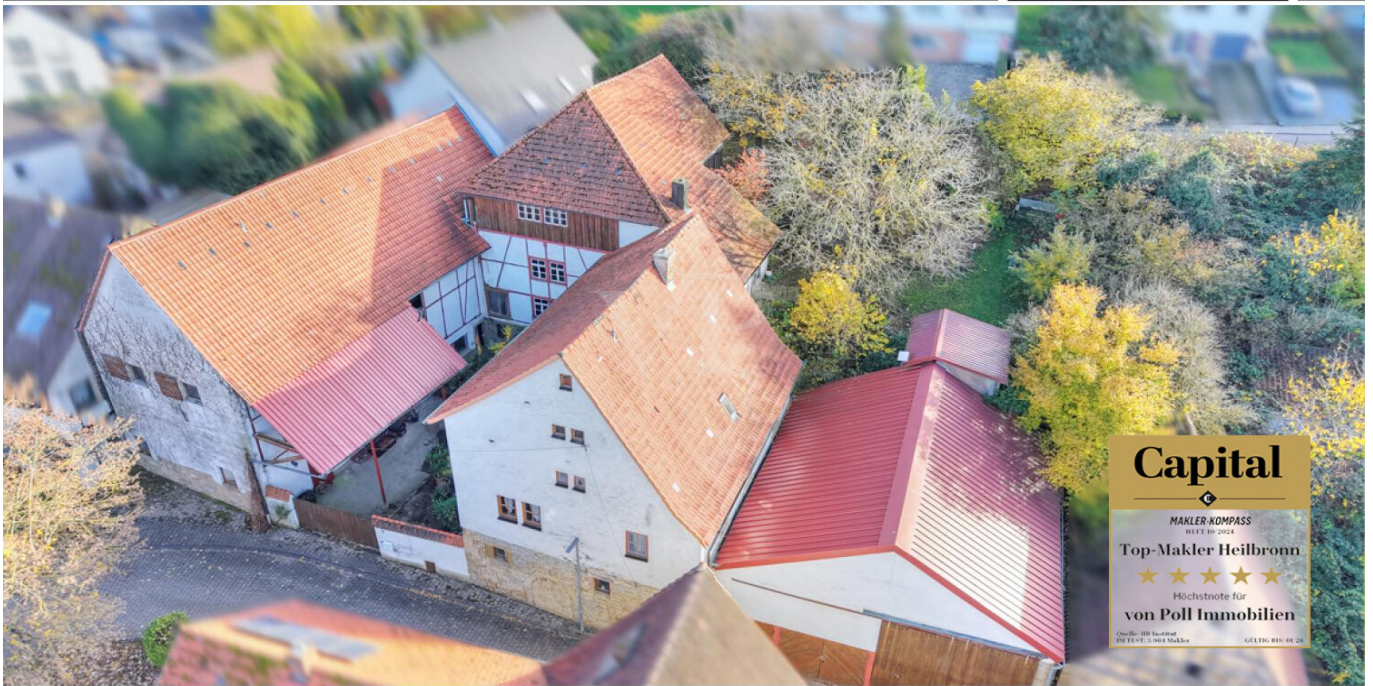


Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

# Charaktervolles Bauernhaus mit Galerie, Scheunen, Garage und Auto-Stellplätzen

Objektnummer: 25188093



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

**KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.233 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25188093 - 74912 Kirchart / Bockschaft - Kichardt**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25188093</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>385.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 180 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Bauernhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>9</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2018</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1924</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 530 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>3 x Garage</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>

Objektnummer: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Ofenheizung</b>	Energieausweis	<b>Verbrauchsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Pellet</b>	Endenergieverbrauch	<b>92.10 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>01.12.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>C</b>
Befuerung	<b>Pelletheizung</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1924</b>

Objektnummer: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt

## Die Immobilie



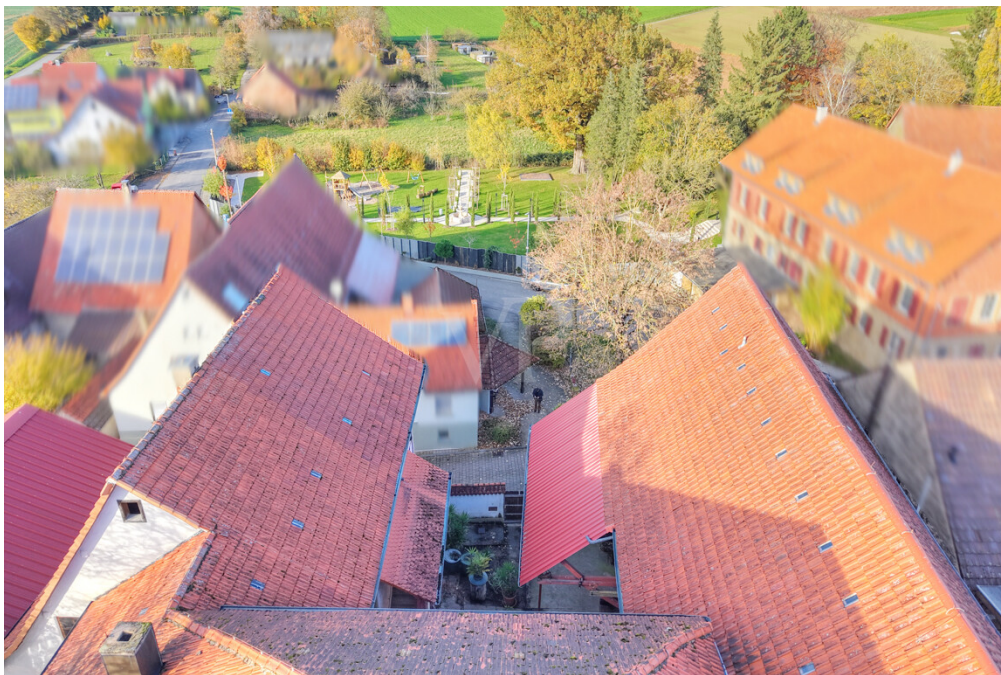
Objektnummer: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich  
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung  
(PersCert® und WertCert®)

Objektnummer: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt**

## Ein erster Eindruck

Die Immobilie umfasst ein historisches Wohnhaus, mehrere Scheunen, ein Backhaus sowie ein kleines Gartenhäuschen auf einem ca. 1.233 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Ensemble verbindet historischen Charme mit großzügigen Raumstrukturen und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Wohnhaus in Sandstein- und Fachwerkbauweise bietet auf zwei Etagen, rund 180 m<sup>2</sup> zum wohnen dienenden Raum (ca. 240 m<sup>2</sup> Grundfläche) plus Keller und Dachgeschoss. Der einladende Eingangsbereich wird durch eine charaktervolle Holztreppe geprägt. Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohneinheit mit Küche, Badezimmer, Wohnzimmer sowie weiteren flexibel nutzbaren Räumen; ein Kamin sorgt für gemütliche Atmosphäre. Im Obergeschoss liegt eine zweite Wohneinheit mit Küche, Bad, Wohnzimmer und Schlafzimmern – ideal für zwei Familien oder einen Mehrgenerationenhaushalt. Auch hier bietet ein Kamin wohltuende Wärme.

Der Gewölbekeller eignet sich hervorragend als Lager- oder Weinkeller. Vom Dachgeschoss besteht ein direkter Zugang zur zweigeschossigen Hauptscheune. Diese beeindruckt mit rund 300 m<sup>2</sup> Grundfläche, massivem Sandstein im Erdgeschoss, Fachwerk im Obergeschoss und einer Traufhöhe von etwa sechs Metern. Teile des Dachs wurden bereits erneuert.

Ein seitlicher, zweigeschossiger Scheunenanbau am Wohnhaus bietet auf ca. 80 m<sup>2</sup> zusätzliche Lagerfläche für Kleinteile, Materialien oder Hobbyzubehör. Ein weiterer Sandsteinschuppen wird durch ein Backhaus mit überdachtem Freisitz ergänzt und umfasst etwa 6 m<sup>2</sup> – ideal für sommerliche Aufenthalte oder als rustikaler Treffpunkt.

Zwischen alten Bäumen befindet sich ein freistehendes Gartenhäuschen mit ca. 12 m<sup>2</sup>, ursprünglich eine Pferdebox, heute perfekt für Lager, Werkstatt oder kreative Hobbys. Das vollständig umzäunte, blickgeschützte Anwesen verfügt über einen begrünten Innenhof mit erhaltenem historischem Knochensteinboden, der dem Ensemble besondere Authentizität verleiht. Insgesamt stehen rund 530 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie drei Garagen zur Verfügung.

Das Anwesen eignet sich bestens für Familien, die großzügiges Wohnen in ländlicher Umgebung suchen, sowie für Mehrgenerationenhaushalte oder für Menschen, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten. Die flexible Raumaufteilung ermöglicht auch eine Nutzung als Zweifamilienhaus.

Mit seinen Scheunen und Nebengebäuden ist die Immobilie ideal für Hobbyhandwerker sowie für Boot- oder Fahrzeugliebhaber, die Platz für Werkstatt, Lager oder

**Freizeitfahrzeuge benötigen. Ebenso bietet das Grundstück Möglichkeiten für kleine landwirtschaftliche Nutzung oder Tierhaltung, etwa für Pferde oder Kleintiere. Auch als Ferien- und Wochenenddomizil im naturnahen Kraichgau überzeugt das Anwesen.**

**Die einzigartige Kombination aus historischem Flair, großzügigen Außenflächen und vielfältigen Nutzungsperspektiven macht dieses Ensemble zu einem besonderen Angebot für Menschen, die Individualität und Freiraum schätzen.**

**Hinweis:**

**Es liegt keine Wohnflächenberechnung nach DIN-Norm vor. Für das Haupthaus wurde ausschließlich eine Nutzflächenberechnung für Erd- und Obergeschoss durchgeführt.**

**Objektnummer: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt**

## **Ausstattung und Details**

- **Schöne, ländliche Lage mit guter, nahe gelegener Infrastruktur**
- **Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten (Bj. ca. 1924)**
- **Drei Scheunen (Bj. ca. 1800 / 1870)**
- **Offener Wohn-/Essbereich**
- **Einbauküche**
- **Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne**
- **Gäste WC**
- **Kaminofen in beiden Wohnungen**
- **Zentralheizung über eine Windhager-Pelletheizung mit integriertem Pellet-Speicher und automatischer Zuführung**
- **Warmwassersolaranlage**
- **Gartenhäuschen**
- **Begrünter Innenhof**
- **Drei Garagen**
- **Internetanschluss über Starlink-Satellit installiert; Kabelanschluss und DSL sind in der Straße verfügbar**

**Objektnummer: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich im malerischen Ortsteil Bockschaft der Gemeinde Kirchartd, eingebettet in das idyllische Ittlinger Tal im nördlichen Kraichgau. Mit rund 442 Einwohnern bietet Bockschaft eine ruhige, dörfliche Atmosphäre, die durch die Eingemeindung im Jahr 1971 in die Gemeinde Kirchartd geprägt wurde.

Bockschaft ist verkehrstechnisch gut angebunden: Die Bundesstraße 39 verbindet den Ortsteil direkt mit der Kernstadt Kirchartd und führt weiter nach Grombach. Die Autobahn A6 ist über die Anschlussstellen Sinsheim-Steinsfurt und Bad Rappenau schnell erreichbar, was eine zügige Anbindung an Städte wie Heilbronn, Mannheim und Stuttgart ermöglicht. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Bad Rappenau, Sinsheim und Eppingen, die von der Kraichgaubahn (Heilbronn–Karlsruhe) bedient werden. Zudem verkehren verschiedene Buslinien, die Kirchartd mit umliegenden Orten verbinden, darunter Linien nach Bad Wimpfen, Heilbronn-Biberach und Eppingen.

Die Kernstadt Kirchartd bietet eine gute Infrastruktur mit Supermärkten, Ärzten, Apotheken und einer Grund- und Hauptschule. Die Umgebung von Bockschaft lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Der nahegelegene Haftenwald bietet sich für Wanderungen und Radtouren an. Für Kinder gibt es im Ortsteil Bockschaft den Spielplatz „Wädleinsrain“ mit verschiedenen Spielgeräten. In Kirchartd selbst befinden sich ein Freibad, ein Hallenbad und Sportplätze, die für sportliche Betätigung genutzt werden können.

Dank der zentralen Lage im Kraichgau sind größere Städte wie Heilbronn, Mannheim und Stuttgart in kurzer Zeit erreichbar. Dies ermöglicht sowohl Pendlern als auch Familien eine hohe Lebensqualität mit schnellen Verbindungen zu urbanen Zentren.

**Objektnummer: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt**

## **Sonstige Angaben**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 1.12.2035.**

**Endenergieverbrauch beträgt 92.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924.**

**Die Energieeffizienzklasse ist C.**

**Objektnummer: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

**E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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