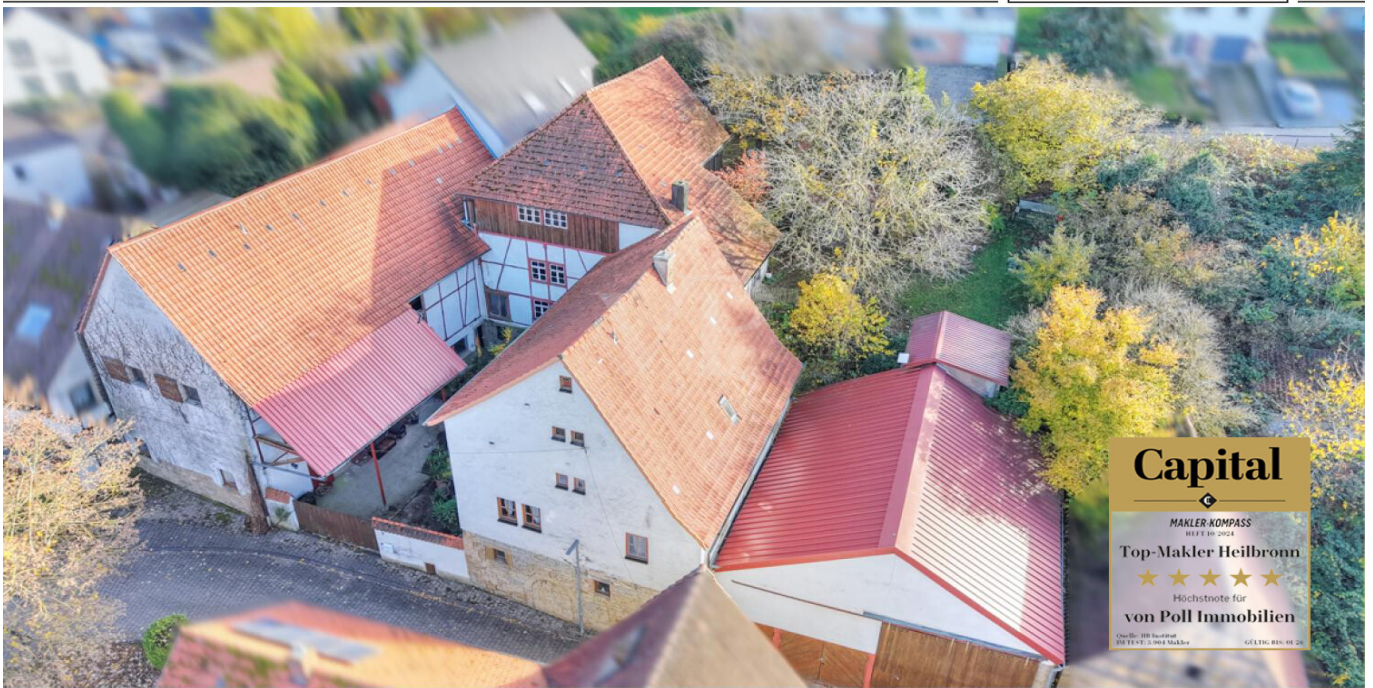


Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

# Charming farmhouse with gallery, barns, garage and parking spaces

Property ID: 25188093



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

**PURCHASE PRICE: 385.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.233 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

**Property ID: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25188093</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>385.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 180 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2018</b>
<b>Rooms</b>	<b>9</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 530 m<sup>2</sup></b>
<b>Year of construction</b>	<b>1924</b>	<b>Equipment</b>	<b>Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen</b>
<b>Type of parking</b>	<b>3 x Garage</b>		

Property ID: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt

## Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Pellet	Final energy consumption	92.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.12.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	1924

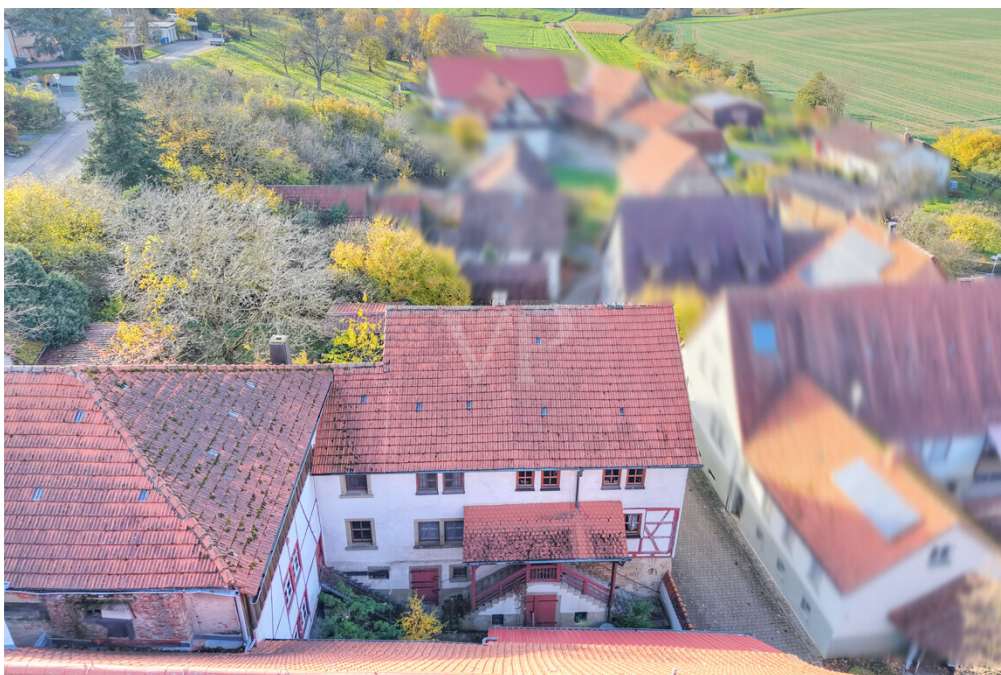
Property ID: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

## The property



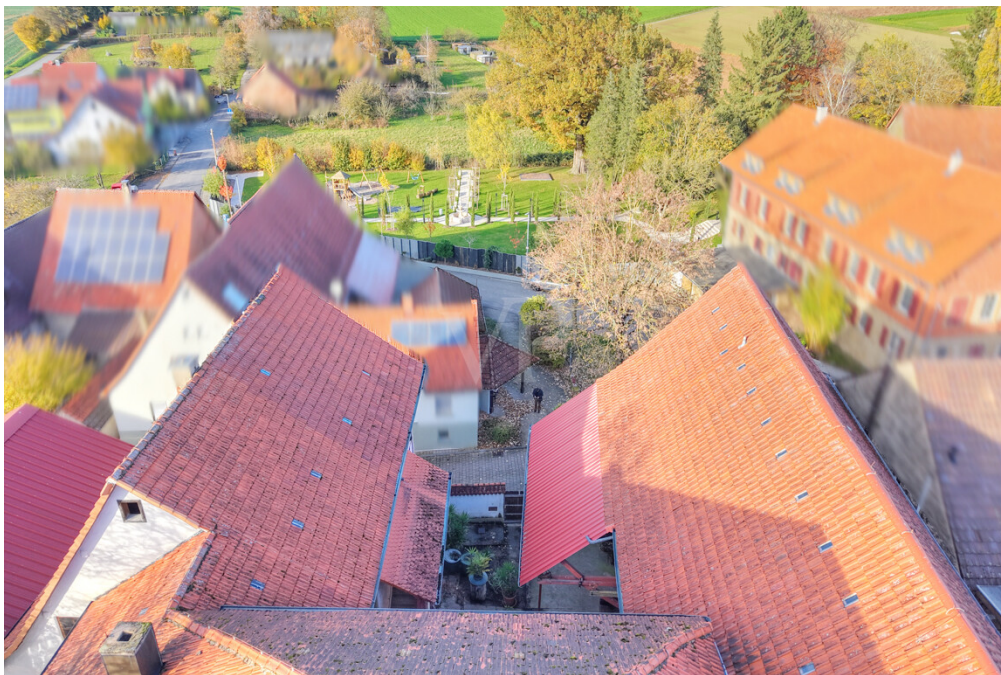
Property ID: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

## The property



Property ID: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

## The property



Property ID: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

## The property



Property ID: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

## The property



Property ID: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

## The property



Property ID: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

## The property



Property ID: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

## The property



Property ID: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

## The property



Property ID: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

## The property



Property ID: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

## The property



Property ID: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt

## The property



Property ID: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

## The property



Property ID: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

## The property



Property ID: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

## The property



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



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

Property ID: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt**

## A first impression

The property comprises a historic house, several barns, a bakehouse, and a small garden shed, situated on a plot of approximately 1,233 m<sup>2</sup>. The ensemble harmoniously combines historic charm, spacious layouts, and versatile usage options. The house, constructed of sandstone and timber framing, offers approximately 180 m<sup>2</sup> of living space spread over two floors, plus a basement and attic. Upon entering the house, one is greeted by an inviting entrance area where the wooden staircase immediately catches the eye. It seamlessly connects the ground floor with the upper floor, lending the entrance hall a warm and distinctive character. From the hallway, one has direct access to the ground floor rooms. This floor contains a living unit with a kitchen, bathroom, living room, and additional rooms that can be used flexibly. A fireplace creates a cozy atmosphere. The upper floor houses another living unit with a kitchen, bathroom, living room, and bedrooms, making the house ideal for two families or a multi-generational household. Here, too, a fireplace in the living room provides comfortable warmth. The cellar has been converted into an atmospheric vaulted cellar and offers excellent conditions for storage or as a wine cellar. From the attic, there is direct access to the adjacent two-story main barn, thus functionally connecting the house to the outbuildings. The main barn, built of solid sandstone on the ground floor and timber-framed on the upper floor, offers ample space for vehicles, wood, hay, or straw on approximately 300 m<sup>2</sup> of floor space. Parts of the roof have already been renewed, and the eaves height of about six meters gives the building an impressive sense of space. A side barn extension to the house, also a two-story timber-framed structure, has a floor area of approximately 80 m<sup>2</sup>. Currently, it serves as storage space for small items, building materials, and boat accessories; it is easily accessible from the outside. Another sandstone shed is complemented by a bakehouse with a covered patio and offers approximately 6 m<sup>2</sup> of usable space – ideal for summer gatherings or as a rustic meeting place. Nestled among the trees is a small, detached garden shed, originally used as a horse stall. It comprises approximately 12 square meters and is ideal for storage, workshop use, or as a space for creative hobbies. The entire property is fully fenced and offers complete privacy. The landscaped courtyard creates a tranquil, residential atmosphere, while sections of the original cobblestone floor have been preserved, lending the ensemble a distinctive authenticity. A total of approximately 530 square meters of usable space is available, complemented by three garages providing ample room for vehicles, tools, or recreational equipment. This property is ideal for families seeking spacious living combined with rural charm, as well as for multigenerational households wishing to combine living and working under one roof. Thanks to the flexible floor plan, the house can also be used as a two-family home – for example, for families with adult children who desire their own separate apartment. With its numerous barns, outbuildings, and storage areas, the property is also attractive to hobbyists, boat enthusiasts, or vehicle lovers who need space for a workshop,

storage, or recreational vehicles. Furthermore, the estate offers potential for small-scale agricultural use or animal husbandry, for example, for horses or small animals, or as a holiday and weekend retreat for those who appreciate the peace and nature of the Kraichgau region. The combination of historical charm, generous outdoor areas, and versatile usage possibilities makes this property a rare opportunity for those who value individuality, authenticity, and freedom.

**Property ID: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt**

## **Details of amenities**

- **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 Pelletspeicher und automatischer Zuführung**
- **Warmwassersolaranlage**
- **Gartenhäuschen**
- **Begrünter Innenhof**
- **Drei Garagen**
- **Internetanschluss über Starlink-Satellit installiert; Kabelanschluss und DSL sind in der Straße verfügbar**

**Property ID: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich im malerischen Ortsteil Bockschaft der Gemeinde Kirchardt, 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 Kirchardt geprägt wurde.

Bockschaft ist verkehrstechnisch gut angebunden: Die Bundesstraße 39 verbindet den Ortsteil direkt mit der Kernstadt Kirchardt 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 Kirchardt mit umliegenden Orten verbinden, darunter Linien nach Bad Wimpfen, Heilbronn-Biberach und Eppingen.

Die Kernstadt Kirchardt 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 Kirchardt 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.

**Property ID: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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