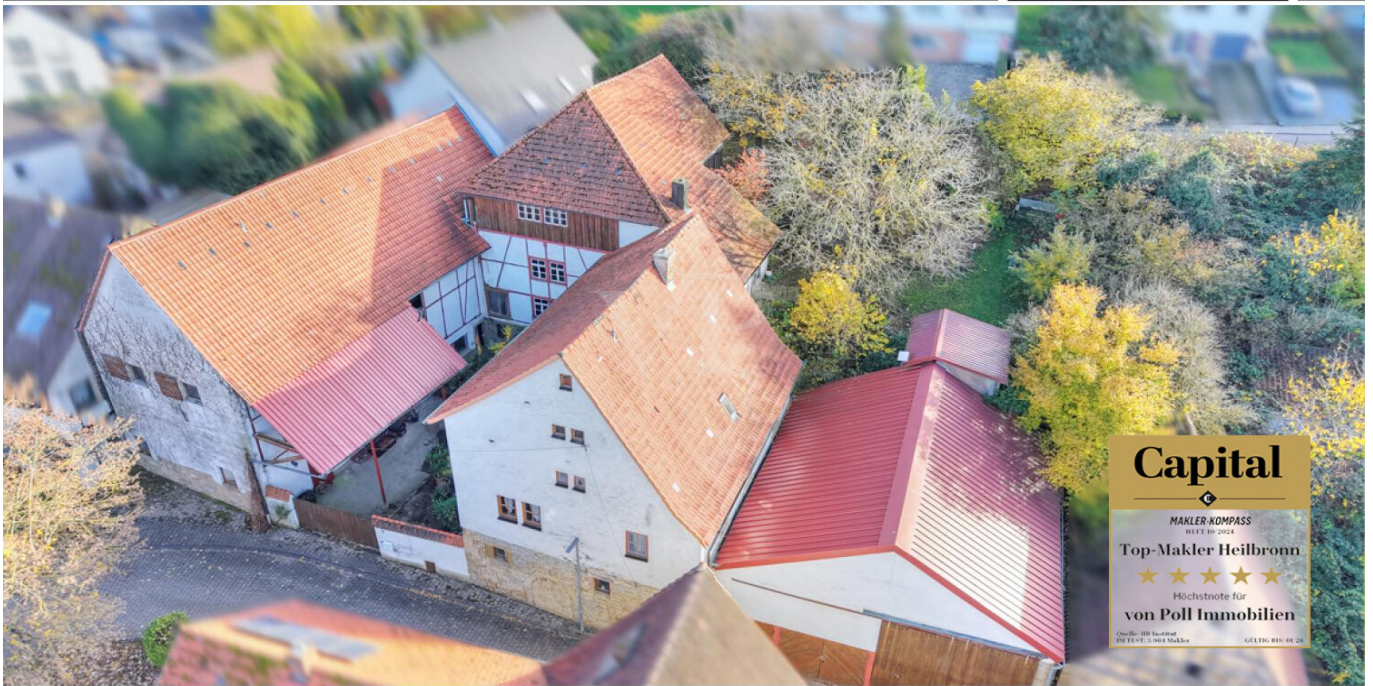


Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

# Encantadora casa de campo con galería, graneros, garaje y plazas de aparcamiento.

Número de propiedad: 25188093



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

PRECIO DE COMPRA: 385.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.233 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

## De un vistazo

Número de propiedad	25188093	Precio de compra	385.000 EUR
Superficie habitable	ca. 180 m <sup>2</sup>	Casa	Casa rural
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	9	Modernización / Rehabilitación	2018
Baños	2	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1924	Espacio utilizable	ca. 530 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	3 x Garaje	Características	WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Estufa	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Pellet	Consumo de energía final	92.10 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	01.12.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Pellets	Año de construcción según el certificado energético	1924

Número de propiedad: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt

## La propiedad



Número de propiedad: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt

## La propiedad



Número de propiedad: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

## La propiedad



Número de propiedad: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

## La propiedad



Número de propiedad: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

## La propiedad



Número de propiedad: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

## La propiedad



Número de propiedad: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

## La propiedad



Número de propiedad: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

## La propiedad



Número de propiedad: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt

## La propiedad



Número de propiedad: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

## La propiedad



Número de propiedad: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

## La propiedad



Número de propiedad: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

## La propiedad



Número de propiedad: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

## La propiedad



Número de propiedad: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

## La propiedad



Número de propiedad: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

## La propiedad



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)

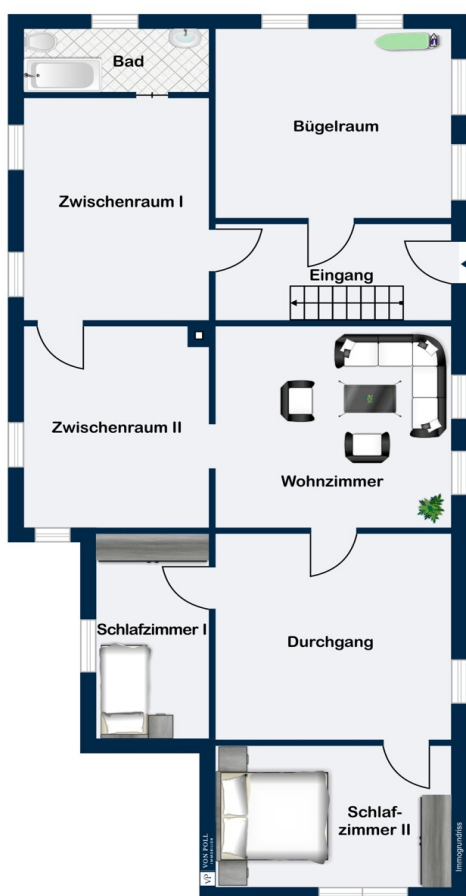
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Número de propiedad: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt

## Una primera impresión

La propiedad consta de una casa histórica, varios graneros, una panadería y una pequeña caseta de jardín, situada en una parcela de aproximadamente 1233 m<sup>2</sup>. El conjunto combina armoniosamente el encanto histórico, la amplitud de la distribución y la versatilidad de sus usos. La casa, construida con piedra arenisca y entramado de madera, ofrece aproximadamente 180 m<sup>2</sup> de espacio habitable distribuidos en dos plantas, además de un sótano y un ático. Al entrar, nos recibe un acogedor recibidor donde la escalera de madera llama la atención de inmediato. Esta conecta a la perfección la planta baja con la planta superior, otorgando al recibidor un carácter cálido y distintivo. Desde el pasillo, se accede directamente a las estancias de la planta baja. Esta planta alberga una unidad habitable con cocina, baño, salón y habitaciones adicionales que se pueden utilizar de forma flexible. Una chimenea crea un ambiente acogedor. La planta superior alberga otra unidad habitable con cocina, baño, salón y dormitorios, lo que la convierte en la casa ideal para dos familias o un hogar multigeneracional. En este caso, la chimenea en el salón también proporciona una agradable calidez. La bodega se ha convertido en una acogedora bodega abovedada y ofrece excelentes condiciones para el almacenamiento o como bodega de vinos. Desde el ático se accede directamente al granero principal adyacente de dos plantas, conectando así funcionalmente la casa con las dependencias. El granero principal, construido en piedra arenisca maciza en la planta baja y con estructura de madera en la planta superior, ofrece amplio espacio para vehículos, leña, heno o paja en una superficie de aproximadamente 300 m<sup>2</sup>. Parte del tejado ya se ha renovado, y la altura del alero, de unos seis metros, confiere al edificio una impresionante sensación de amplitud. Un granero lateral, también de dos plantas y con estructura de madera, tiene una superficie de aproximadamente 80 m<sup>2</sup>. Actualmente, sirve como almacén para pequeños objetos, materiales de construcción y accesorios para embarcaciones; es fácilmente accesible desde el exterior. Otro cobertizo de piedra arenisca se complementa con una panadería con patio cubierto y ofrece aproximadamente 6 m<sup>2</sup> de espacio útil, ideal para reuniones de verano o como un lugar de encuentro rústico. Enclavada entre los árboles se encuentra una pequeña caseta de jardín independiente, originalmente utilizada como cuadra para caballos. Consta de aproximadamente 12 metros cuadrados y es ideal para almacenamiento, taller o espacio para aficiones creativas. Toda la propiedad está completamente vallada y ofrece total privacidad. El patio ajardinado crea un ambiente tranquilo y residencial, conservando partes del suelo adoquinado original, lo que le confiere al conjunto una autenticidad distintiva. Dispone de un total de aproximadamente 530 metros cuadrados de espacio útil, complementado con tres garajes que ofrecen amplio espacio para vehículos, herramientas o equipo recreativo. Esta propiedad es ideal para familias que buscan una vivienda espaciosa con encanto rural, así como para hogares multigeneracionales que desean combinar vida y trabajo bajo un mismo techo. Gracias a su distribución flexible, la casa también puede

utilizarse como vivienda para dos familias, por ejemplo, para familias con hijos adultos que deseen su propio apartamento. Con sus numerosos graneros, dependencias y trasteros, la propiedad también resulta atractiva para aficionados a la navegación o amantes de los vehículos que necesiten espacio para un taller, almacén o vehículos recreativos. Además, la finca ofrece potencial para la agricultura a pequeña escala o la cría de animales, por ejemplo, caballos o animales pequeños, o como lugar de vacaciones y fin de semana para quienes aprecian la paz y la naturaleza de la región de Kraichgau. La combinación de encanto histórico, amplios espacios exteriores y versátiles posibilidades de uso hacen de esta propiedad una oportunidad única para quienes valoran la individualidad, la autenticidad y la libertad.

**Número de propiedad: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt**

## **Detalles de los servicios**

- **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**

**Número de propiedad: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt**

## **Todo sobre la ubicación**

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

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

Die Kernstadt Kirchartt 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 Kirchartt 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.

Número de propiedad: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

**Tel.:** +49 7131 – 12 32 460

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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