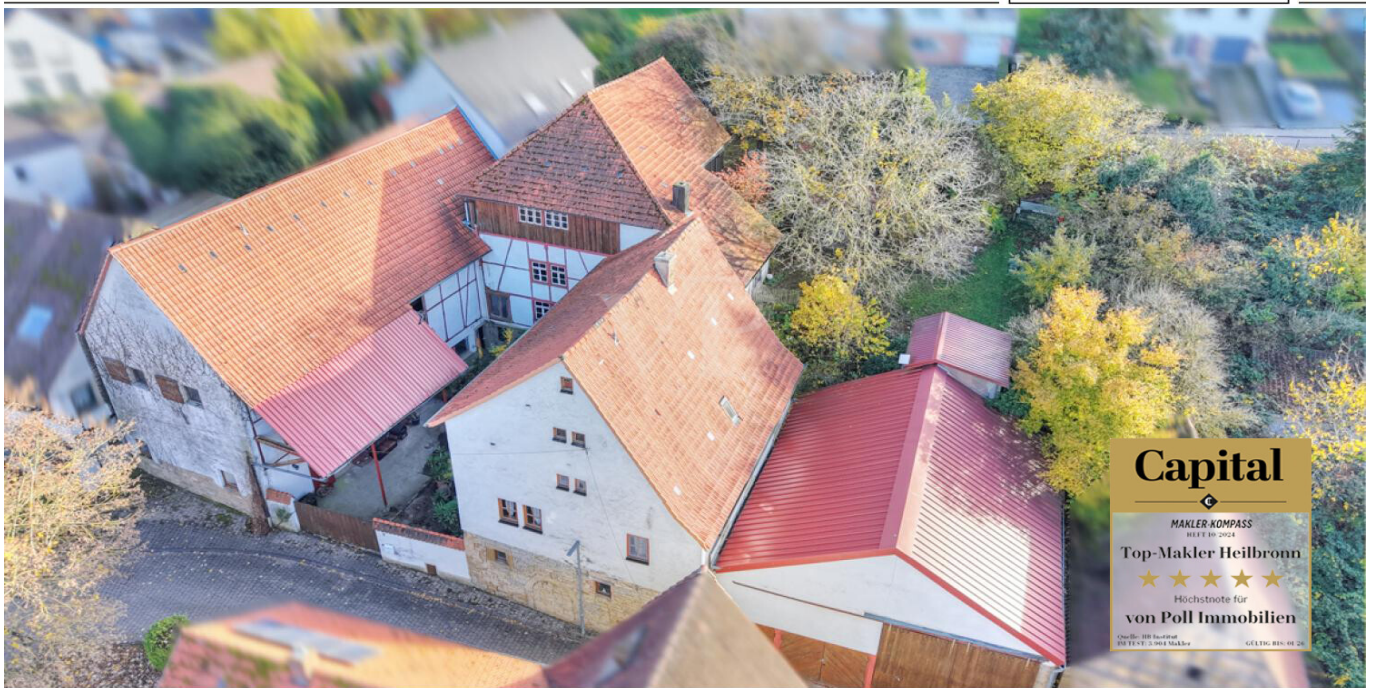


Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

# Charmante ferme avec galerie, granges, garage et espaces de stationnement

CODE DU BIEN: 25188093



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

**PRIX D'ACHAT: 385.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.233 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188093	Prix d'achat	385.000 EUR
Surface habitable	ca. 180 m <sup>2</sup>	Type de bien	Bâtiment rural d'habitation
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	9	Modernisation / Rénovation	2018
Salles de bains	2	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1924	Surface de plancher	ca. 530 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	3 x Garage	Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Granulé	Consommation finale d'énergie	92.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.12.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Pellet	Année de construction selon le certificat énergétique	1924

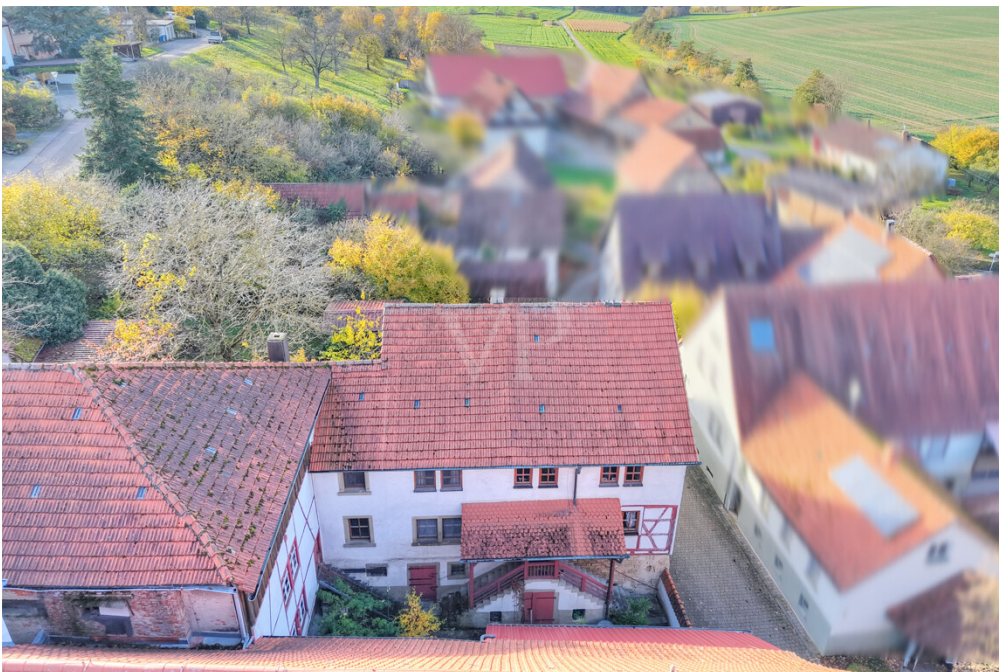
CODE DU BIEN: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt

## La propriété



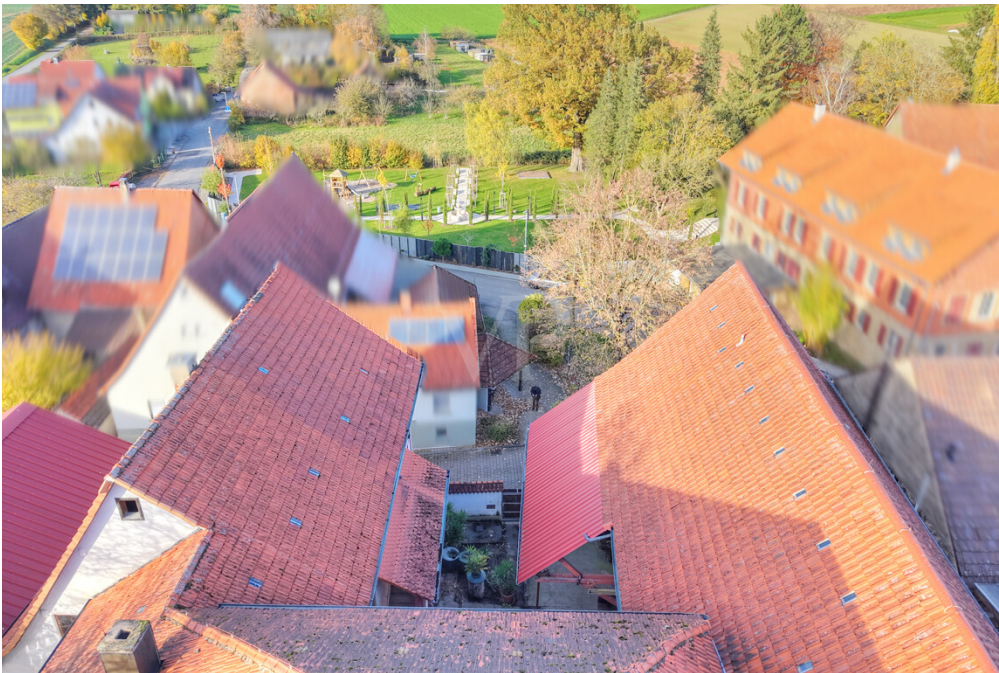
CODE DU BIEN: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt

## La propriété

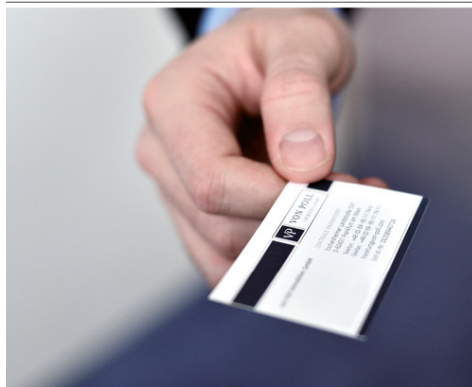


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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®)

CODE DU BIEN: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt**

## Une première impression

La propriété comprend une maison historique, plusieurs granges, un ancien four à pain et un petit abri de jardin, le tout sur un terrain d'environ 1 233 m<sup>2</sup>. L'ensemble allie harmonieusement charme historique, volumes généreux et grande modularité. La maison, construite en grès et à colombages, offre environ 180 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur deux niveaux, plus un sous-sol et un grenier. Dès l'entrée, un hall accueillant attire le regard avec son escalier en bois. Ce dernier relie harmonieusement le rez-de-chaussée à l'étage, conférant au hall d'entrée une atmosphère chaleureuse et unique. Depuis le hall, on accède directement aux pièces du rez-de-chaussée. Ce niveau comprend un logement avec cuisine, salle de bains, séjour et des pièces supplémentaires modulables. Une cheminée y crée une ambiance cosy. L'étage abrite un autre logement avec cuisine, salle de bains, séjour et chambres, ce qui rend la maison idéale pour deux familles ou une famille multigénérationnelle. Là aussi, une cheminée dans le séjour apporte une douce chaleur. La cave a été transformée en une cave voûtée pleine de charme, offrant d'excellentes conditions de stockage ou pouvant servir de cave à vin. Depuis le grenier, on accède directement à la grange principale attenante, sur deux niveaux, reliant ainsi fonctionnellement la maison aux dépendances. La grange principale, construite en grès massif au rez-de-chaussée et à colombages à l'étage, offre un vaste espace d'environ 300 m<sup>2</sup> pour les véhicules, le bois, le foin ou la paille. Une partie de la toiture a déjà été rénovée, et la hauteur sous gouttière d'environ six mètres confère au bâtiment une impression d'espace impressionnante. Une extension latérale de la maison, également une structure à colombages sur deux niveaux, offre une surface au sol d'environ 80 m<sup>2</sup>. Actuellement utilisée comme espace de stockage pour de petits objets, des matériaux de construction et des accessoires nautiques, elle est facilement accessible depuis l'extérieur. Un autre hangar en grès est complété par un four à pain avec une terrasse couverte et offre environ 6 m<sup>2</sup> d'espace utilisable – idéal pour les réunions estivales ou comme lieu

de rencontre rustique. Niché au cœur des arbres se trouve un petit abri de jardin indépendant, autrefois utilisé comme écurie. D'une superficie d'environ 12 mètres carrés, il est idéal pour le rangement, un atelier ou un espace dédié aux loisirs créatifs. L'ensemble de la propriété est entièrement clôturé et offre une intimité totale. La cour paysagée crée une atmosphère résidentielle paisible, tandis que des portions du dallage d'origine ont été conservées, conférant à l'ensemble une authenticité unique. Au total, environ 530 mètres carrés de surface habitable sont disponibles, complétés par trois garages offrant un vaste espace pour les véhicules, les outils ou le matériel de loisirs. Cette propriété est idéale pour les familles recherchant un espace de vie généreux alliant confort et charme champêtre, ainsi que pour les familles multigénérationnelles souhaitant combiner vie personnelle et professionnelle sous un même toit. Grâce à son agencement flexible, la maison peut également convenir à deux familles – par exemple, pour des familles avec des enfants adultes désirant leur propre appartement. Avec ses nombreuses granges, dépendances et espaces de rangement, la propriété séduira également les amateurs de loisirs créatifs, de bateaux ou de véhicules ayant besoin d'espace pour un atelier, du stockage ou des véhicules de loisirs. De plus, le domaine offre un potentiel pour une petite exploitation agricole ou un élevage, par exemple de chevaux ou de petits animaux, ou encore comme lieu de villégiature et de week-end pour ceux qui apprécient le calme et la nature du Kraichgau. L'alliance du charme historique, des vastes espaces extérieurs et des multiples possibilités d'aménagement fait de cette propriété une opportunité rare pour ceux qui valorisent l'individualité, l'authenticité et la liberté.

**CODE DU BIEN: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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