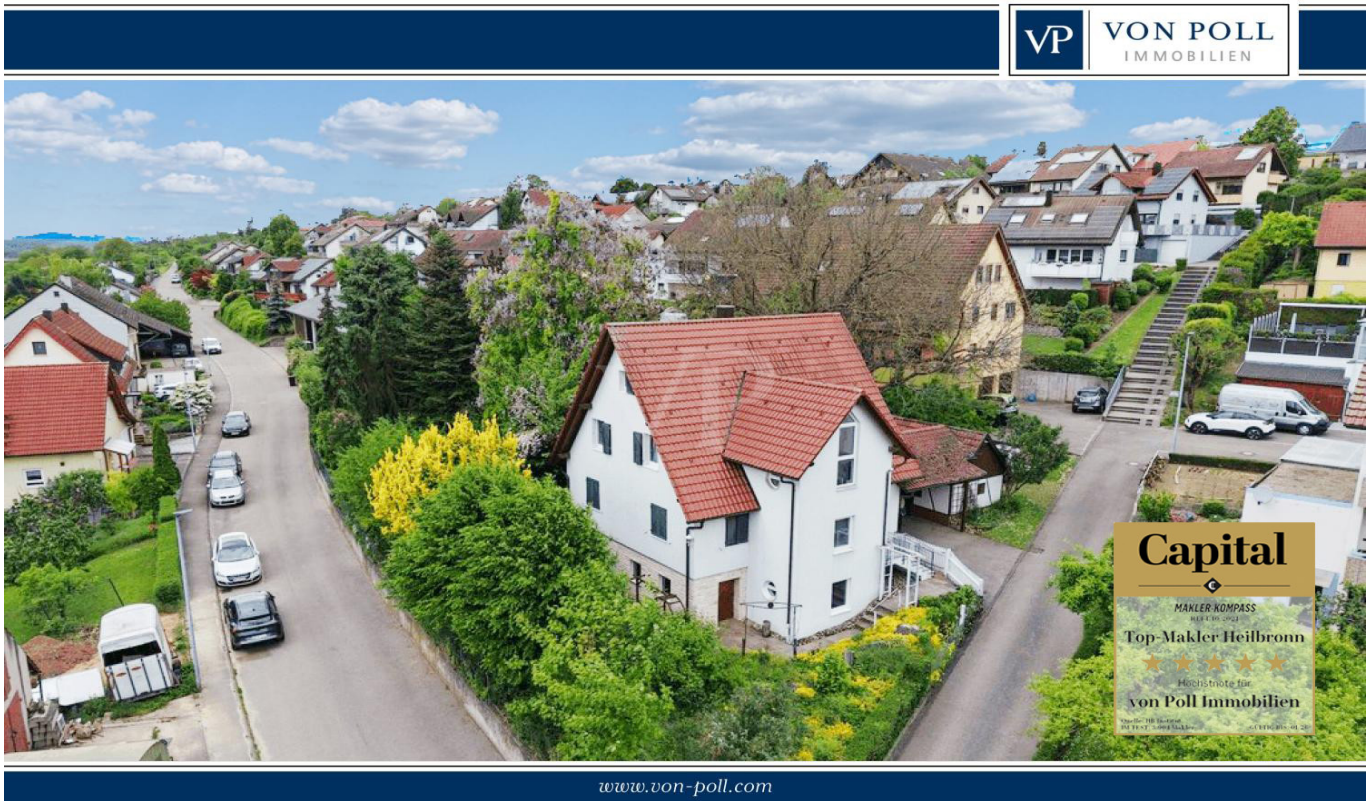
Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Wohnen im Grünen - Modernisiertes Zweifamilienhaus mit riesigem Gartenparadies

??????? ????????: 25188362



???? ??????: 585.000 EUR • ?????????: ca. 164 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 1.793 m²

??????? ????????: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

?? ??? ?????

??????? ????????	25188362
?????????	ca. 164 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	2
????????	2
???? ??????????	1949
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	585.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	1996
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????

??????? ????????: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	05.07.2033
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	120.70 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1989

??????? ????????: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

?? ???????

??????? ????????: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

?? ???????

??????? ????????: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

?? ???????

??????? ????????: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

?? ???????

??????? ????????: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

?? ???????

??????? ????????: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

?? ???????

??????? ????????: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

?? ???????

??????? ????????: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

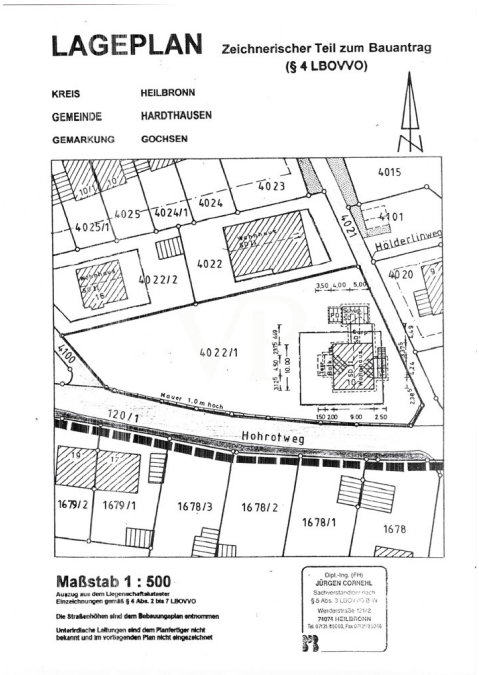
?? ???????

??????? ????????: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

?? ???????

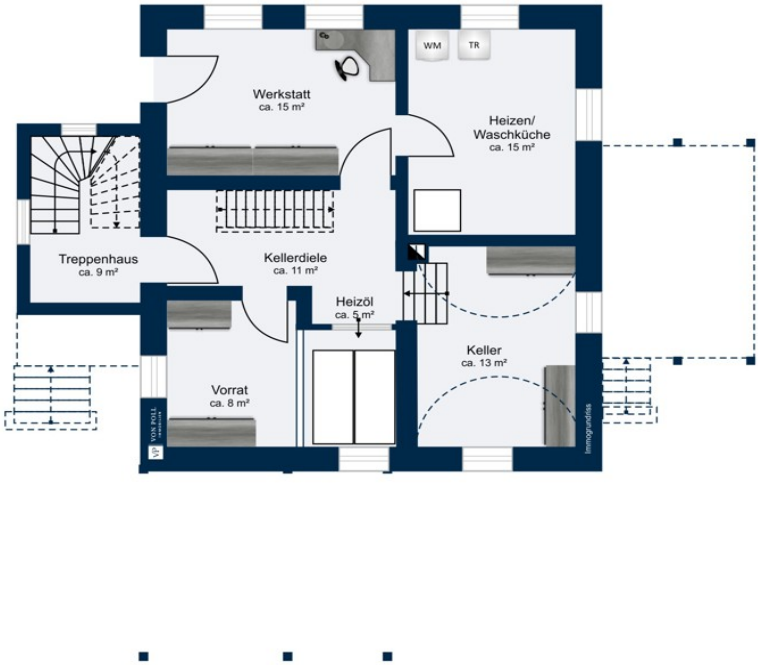
??????? ????????: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

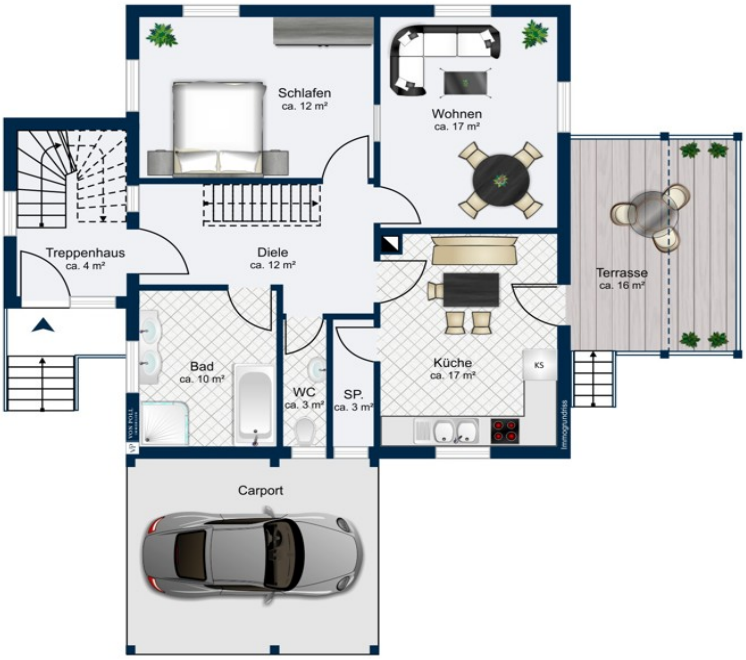
?? ???????

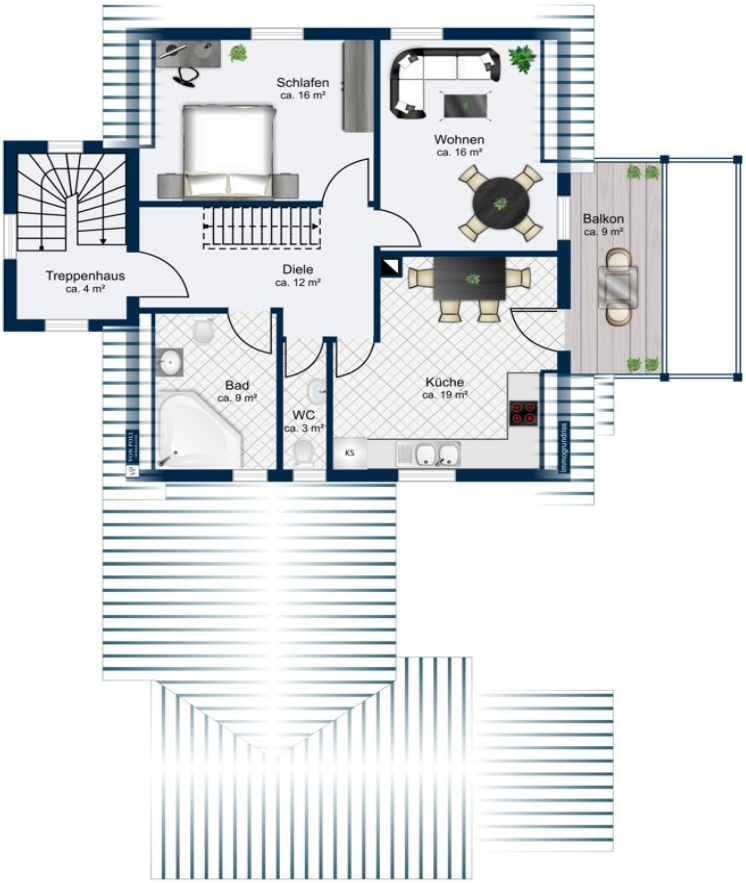


??????? ????????: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

??????




Schlafen
ca. 12 m²
Wohnen
ca. 17 m²
Treppenhaus
ca. 4 m²
Diele
ca. 12 m²
Terrasse
ca. 16 m²
Bad
ca. 10 m²
WC
ca. 3 m²
SP.
ca. 3 m²
Küche
ca. 17 m²
KS
Carport


Schlafen
ca. 16 m²
Wohnen
ca. 16 m²
Balkon
ca. 9 m²
Treppenhaus
ca. 4 m²
Diele
ca. 12 m²
Bad
ca. 9 m²
WC
ca. 3 m²
Küche
ca. 19 m²
KS

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und vielseitig nutzbares Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 164?m² auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von ca. 1.790?m². Die Immobilie wurde im Jahr 1996 umfassend modernisiert und befindet sich in einem instandgehaltenen Zustand – ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer mit Platzbedarf und Gestaltungsideen.

Das Haus umfasst insgesamt 6 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, 2 Wohnzimmer, 2 Esszimmer mit Küche und 2 Bäder mit separatem WC. Die beiden Wohnungen sind über einen separaten Eingang erschlossen, was eine unabhängige Nutzung beider Etagen ermöglicht – z.?B. als Generationenwohnen oder zur teilweisen Vermietung. Aktuell ist die Wohnung im Obergeschoss an eine einzelne Person vermietet.

Besonders hervorzuheben ist der liebevoll angelegte Garten, der vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, zum Gärtnern oder Entspannen bietet. Angrenzend befindet sich ein weiteres, unbebautes Grundstück mit ca. 1.093?m² – ein spannendes Potenzial zur Erweiterung der Gartenfläche.
Ein Carport sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz bieten ausreichend Parkmöglichkeiten. Für Bastler und Heimwerker steht eine gut nutzbare Werkstatt zur Verfügung. Ein Gartenhaus ergänzt den Außenbereich als Stauraum oder gemütlicher Rückzugsort.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt zusätzlich über einen kleinen Gewölbekeller. Der geräumige Dachboden bietet weiteres Ausbaupotenzial oder großzügige Lagerfläche – ideal für wachsende Bedürfnisse.

Ein vielseitig nutzbares Eigenheim mit Charme, Platz und Potenzial – ideal für Menschen, die großzügiges Wohnen im Grünen mit der Option zur individuellen Weiterentwicklung verbinden möchten.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ????????: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

?????????????? ??? ???????

- Terrasse mit direktem Zugang in den Garten
- Wintergarten im Obergeschoss
- Verkehrsberuhigte Lage
- Riesiger, zusätzlicher Garten mit ca. 1.090 m²
- Dachboden als Ausbaureserve
- 2x Tageslichtbad mit separatem WC
- Fußbodenheizung im Badezimmer EG
- 1x Carport
- 1x Stellplatz
- Werkstatt
- Gartenhaus
- Vollunterkellert

??????? ????????: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

??? ??? ??? ??????????

Makrolage:
Hardthausen am Kocher ist eine Gemeinde im Landkreis Heilbronn in Baden-Württemberg mit rund 4.476 Einwohnern (Stand: Ende 2023) . Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B27, die eine zügige Anbindung an Heilbronn (ca. 20 Autominuten) sowie zur Autobahn A81 (Stuttgart – Würzburg) bietet. Die Nähe zu wichtigen Wirtschaftsstandorten wie Neckarsulm (Audi, Bechtle) macht die Lage auch für Berufspendler attraktiv.

Mikrolage:
Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Gochsen, einem der drei Ortsteile von Hardthausen, mit etwa 1.700 Einwohnern (Stand: 2022) . Der Hohrotweg ist eine gepflegte Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr – ideal für ruhiges Wohnen mit hohem Freizeitwert.
Stadtbevölkerung

In fußläufiger Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, ein Kindergarten, eine Grundschule sowie Bushaltestellen mit direkter Verbindung in die umliegenden Gemeinden. Zahlreiche Freizeitangebote wie Rad- und Wanderwege, der Kocher-Jagst-Radweg sowie Naherholungsgebiete wie das Kochertal unterstreichen die hohe Lebensqualität.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und viel Grün – eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die Stadt.

??????? ????????: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.7.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 120.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ????????: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com