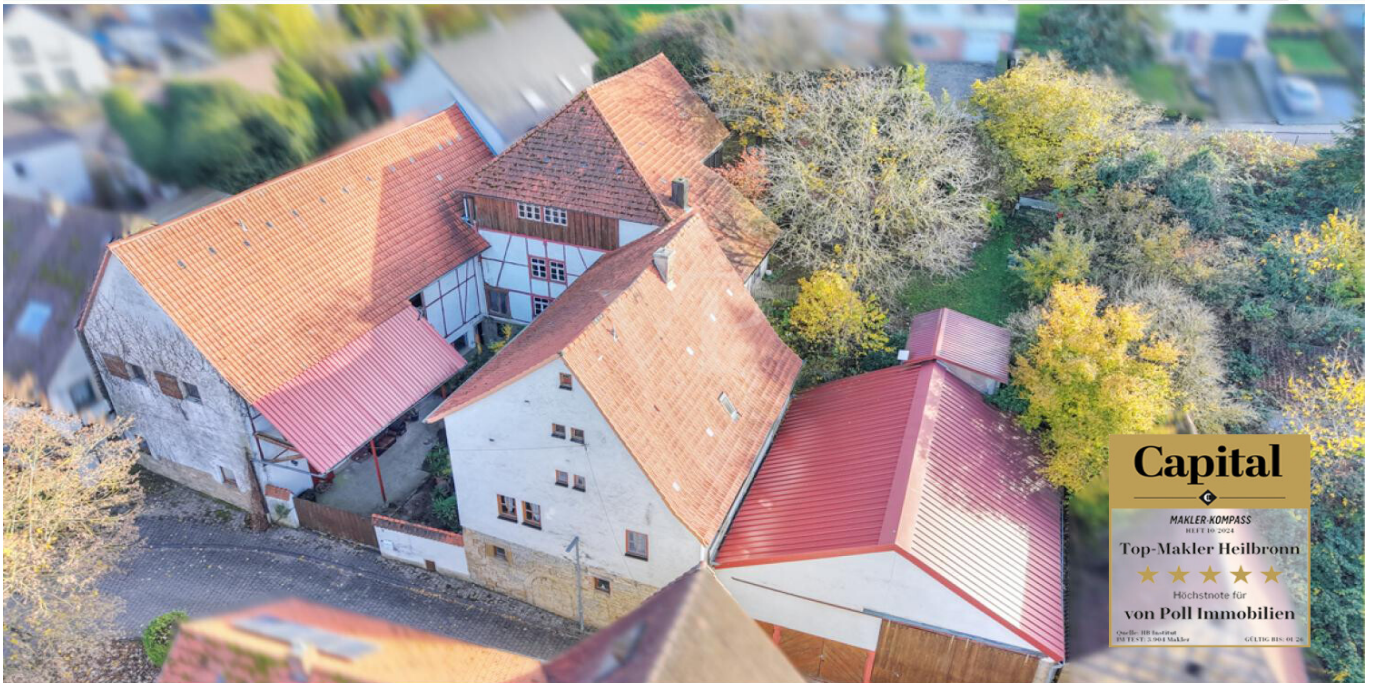


Kirchardt / Bockschaft – Kichardt

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

???????? ??: 25188093



www.von-poll.com

???? ??: 385.000 EUR • ??: ca. 180 m² • ??: 9 • ??: 1.233 m²

??????? ?????????: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft – Kichardt

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

???????? ?????????: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft – Kichardt

?? ??? ??????

???????? ?????????	25188093	???? ?????	385.000 EUR
??????????	ca. 180 m²	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	????????????? ?????		
????????	9		
????????	2		
???? ???????????	1924	???? ???????????	2018
????? ???????????	3 x ??????	?????????????????? ?????	ca. 530 m²
		??????	WC ???????????, ?????, ?????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft – Kichardt

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

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

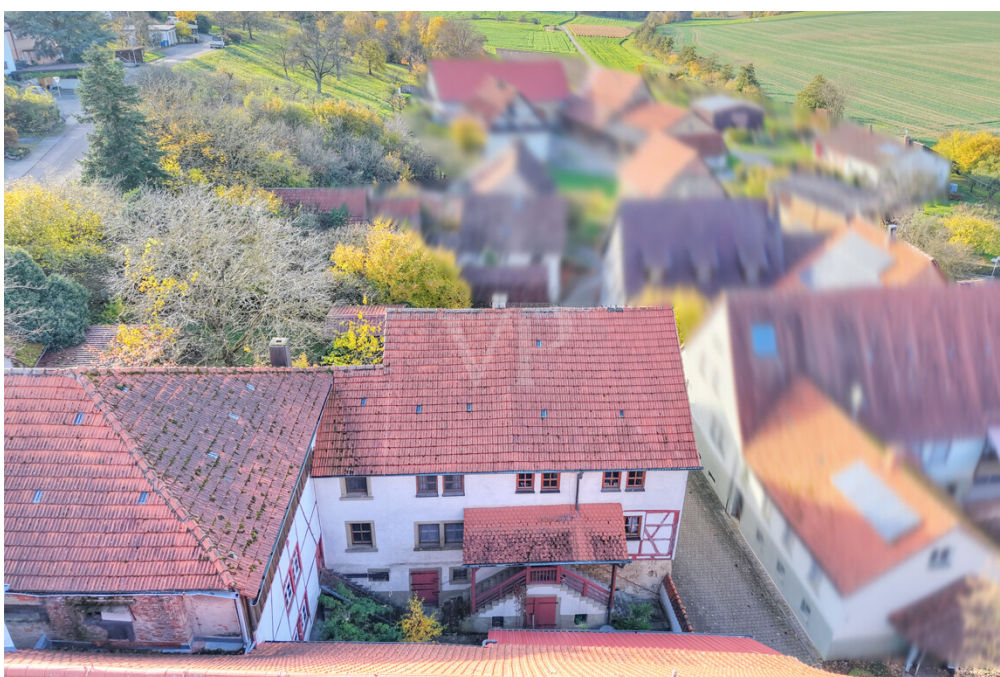
???????? ?????????: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft – Kichardt

?? ????????



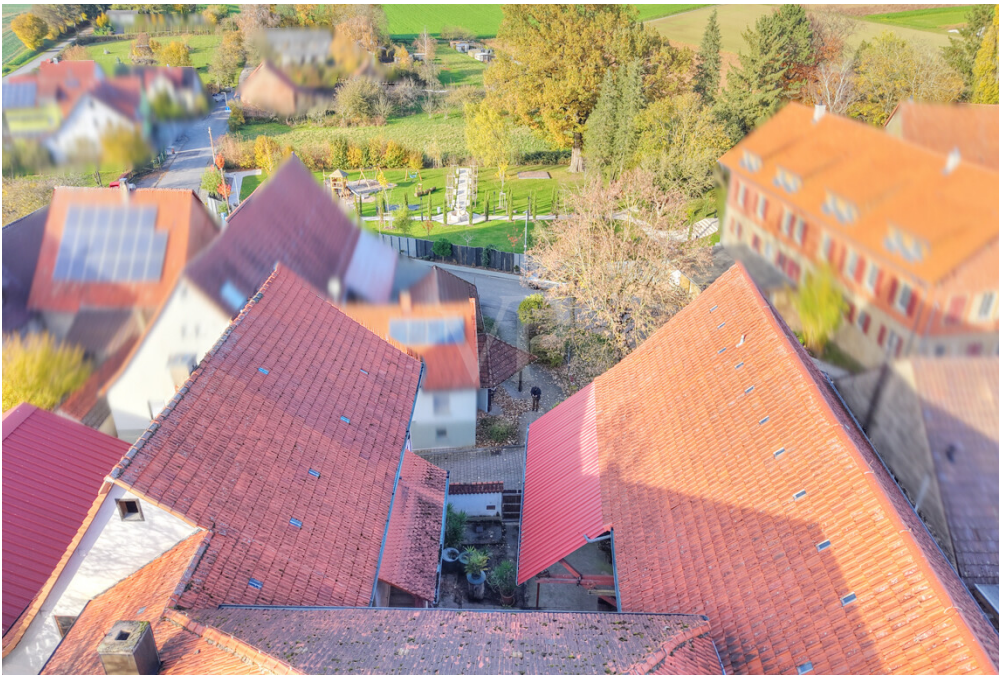
???????? ?????????: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft – Kichardt

?? ?????????



???????? ??????????: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft – Kichardt

?? ?????????



???????? ??: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft – Kichardt

?? ???????



???????? ??????????: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft – Kichardt

?? ?????????



???????? ?????????: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft – Kichardt

?? ?????????



???????? ?????: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft – Kichardt

?? ???????



???????? ??????????: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft – Kichardt

?? ?????????



???????? ??????????: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft – Kichardt

?? ?????????



???????? ?????: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft – Kichardt

?? ???????



???????? ?????: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft – Kichardt

?? ???????



???????? ??: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft – Kichardt

?? ???????



???????? ??: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft – Kichardt

?? ???????



???????? ??: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft – Kichardt

?? ???????





VON POLL
REAL ESTATE

???????? ?????????: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft – Kichardt

?? ?????????



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

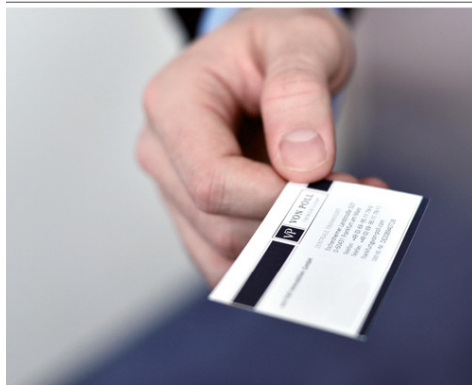
T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

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®)

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD™

www.von-poll.com

???????? ?????????: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft – Kichardt

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

Die Immobilie besteht aus einem historischen Wohnhaus, mehreren Scheunen, einem Backhaus sowie einem kleinen Gartenhäuschen und liegt auf einem rund 1.233 m² großen Grundstück. Das Ensemble vereint historischen Charme, großzügige Raumstrukturen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in besonders harmonischer Weise.

Das Wohnhaus wurde in Sandstein- und Fachwerkbauweise errichtet und bietet auf zwei Stockwerken, zuzüglich Keller und Dachgeschoss, eine Wohnfläche von etwa 180 m².

Schon beim Betreten des Hauses eröffnet sich ein einladender Eingangsbereich, in dem die Holztreppe sofort ins Auge fällt. Sie verbindet harmonisch das Erdgeschoss mit dem Obergeschoss und verleiht dem Eingangsraum einen charaktervollen, warmen Akzent. Vom Flur aus gelangt man direkt in die Räume des Erdgeschosses. Auf dieser Etage befindet sich eine Wohneinheit mit Küche, Badezimmer, Wohnzimmer sowie weiteren Zimmern, die flexibel genutzt werden können. Ein Kamin sorgt hier für eine gemütliche Wohnatmosphäre.

Im Obergeschoss liegt eine weitere Wohneinheit mit Küche, Badezimmer, Wohnzimmer und Schlafzimmern, wodurch das Haus ideal für zwei Familien oder einen Mehrgenerationenhaushalt geeignet ist. Auch hier schafft ein Kamin im Wohnzimmer eine behagliche Wärme.

Der Keller ist als stimmungsvoller Gewölbekeller ausgebaut und bietet hervorragende Bedingungen als Lagerraum oder Weinkeller.

Vom Dachgeschoss aus besteht ein direkter Zugang zur angrenzenden zweigeschossigen Hauptscheune, wodurch das Wohnhaus funktional mit den Nebengebäuden verbunden ist.

Die Hauptscheune, im Erdgeschoss aus massivem Sandstein und im Obergeschoss in Fachwerkbauweise errichtet, bietet auf rund 300 m² Grundfläche reichlich Platz für Fahr- und Nutzfahrzeuge, Holz, Heu oder Stroh. Teile des Daches wurden bereits erneuert, die Traufhöhe von etwa sechs Metern verleiht dem Gebäude eine beeindruckende Raumwirkung.

Ein seitlicher Scheunenanbau am Wohnhaus, ebenfalls zweigeschossig in

Fachwerkbauweise errichtet, verfügt über eine Grundfläche von rund 80 m². Derzeit dient er als Lagerfläche für Kleinteile, Baumaterialien und Bootszubehör; der Zugang erfolgt bequem von außen. Ein weiterer Schuppen aus Sandstein wird durch ein Backhaus mit überdachtem Freisitz ergänzt und bietet rund 6 m² Nutzfläche – ideal für sommerliche Aufenthalte oder als rustikaler Treffpunkt.

Zwischen den Bäumen befindet sich ein kleines, freistehendes Gartenhäuschen, das ursprünglich als Pferdebox genutzt wurde. Es umfasst etwa 12 m² und eignet sich hervorragend für Lagerzwecke, Werkstattarbeiten oder als Raum für kreative Hobbys. Das gesamte Anwesen ist vollständig umzäunt und blickgeschützt. Der begrünte Innenhof schafft eine ruhige, wohnliche Atmosphäre, während Teile des historischen Knochensteinbodens erhalten geblieben sind und dem Ensemble eine unverwechselbare Authentizität verleihen. Insgesamt stehen rund 530 m² Nutzfläche zur Verfügung, ergänzt durch drei Garagen, die ausreichend Platz für Fahrzeuge, Werkzeuge oder Freizeitgeräte bieten.

Dieses Anwesen eignet sich ideal für Familien, die großzügiges Wohnen mit ländlicher Idylle verbinden möchten, ebenso wie für Mehrgenerationenhaushalte, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach kombinieren wollen. Dank der flexiblen Raumaufteilung kann das Wohnhaus auch als Zweifamilienhaus genutzt werden – etwa für Familien mit erwachsenen Kindern, die ein eigenes Apartment wünschen.

Durch die zahlreichen Scheunen, Nebengebäude und Lagerflächen ist die Immobilie auch für Hobbyhandwerker, Boot- oder Fahrzeugliebhaber attraktiv, die Raum für Werkstatt, Lager oder Freizeitfahrzeuge benötigen. Zudem bietet das Anwesen Potenzial für eine kleine landwirtschaftliche Nutzung oder Tierhaltung, beispielsweise für Pferde oder Kleintiere, oder als Ferien- und Wochenenddomizil für Menschen, die die Ruhe und Natur des Kraichgaus schätzen.

Die Kombination aus historischem Charme, großzügigen Außenflächen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Anwesen zu einem seltenen Angebot für Menschen, die Individualität, Authentizität und Freiraum zu schätzen wissen.

???????? ?????????: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft – Kichardt

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

- 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

??????? ?????????: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft – Kichardt

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

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.

???????? ??????????: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft – Kichardt

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

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

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