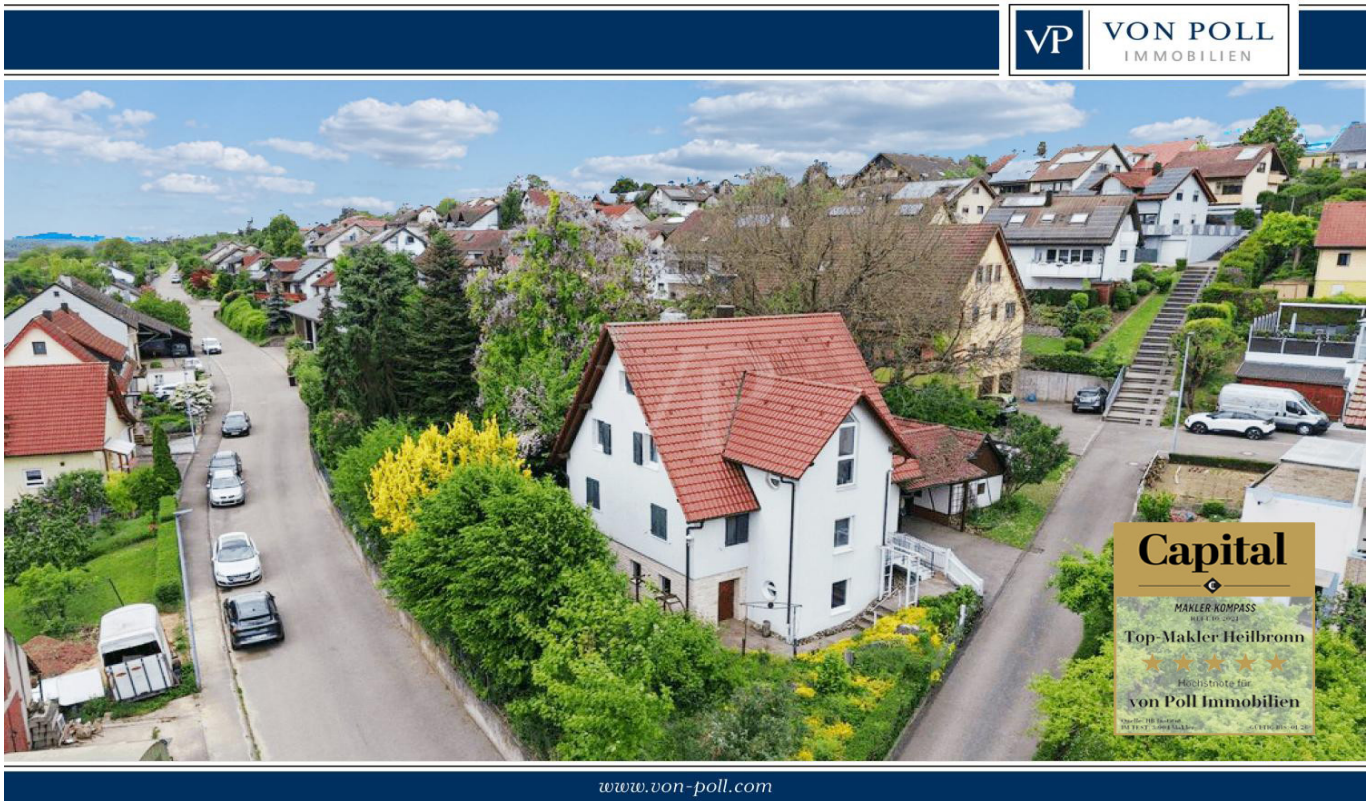
Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Wohnen im Grünen - Modernisiertes Zweifamilienhaus mit riesigem Gartenparadies

VP azonosító: 25188362



VÉTELÁR: 585.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 164 m^2 • **SZOBÁK:** 6 • **FÖLDTERÜLET:** 1.793 m^2

VP azonosító: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Áttekintés

VP azonosító	25188362
Hasznos lakótér	ca. 164 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	2
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1949
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	585.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	1996
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.07.2033
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	120.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1989

VP azonosító: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Az ingatlan

VP azonosító: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Az ingatlan

VP azonosító: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Az ingatlan

VP azonosító: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Az ingatlan

VP azonosító: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Az ingatlan

VP azonosító: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Az ingatlan

VP azonosító: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Az ingatlan

VP azonosító: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

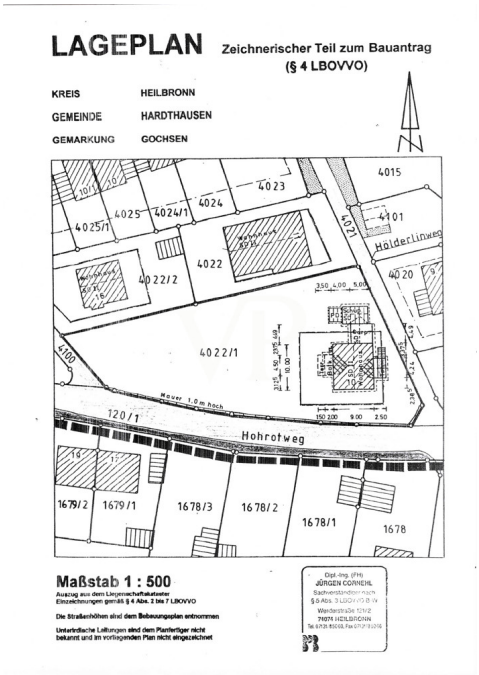
Az ingatlan

VP azonosító: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Az ingatlan

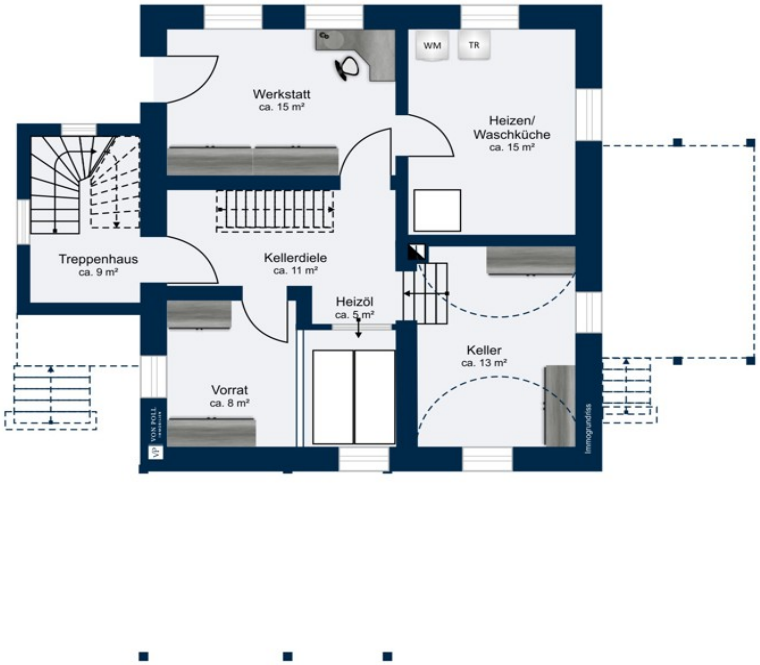
VP azonosító: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

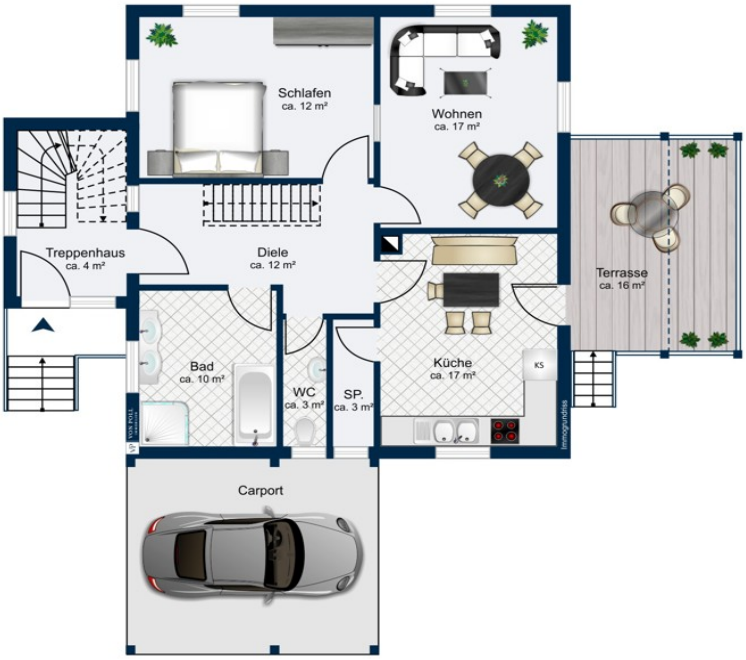
Az ingatlan

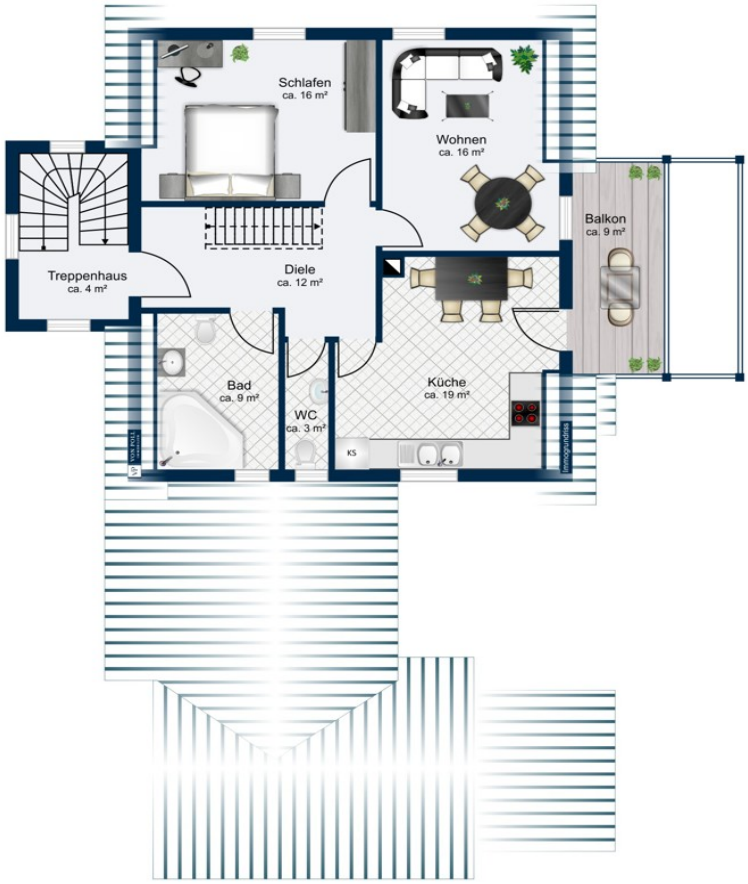


VP azonosító: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Alaprajzok




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



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelosséget.

VP azonosító: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Az elso benyomás

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!

VP azonosító: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com