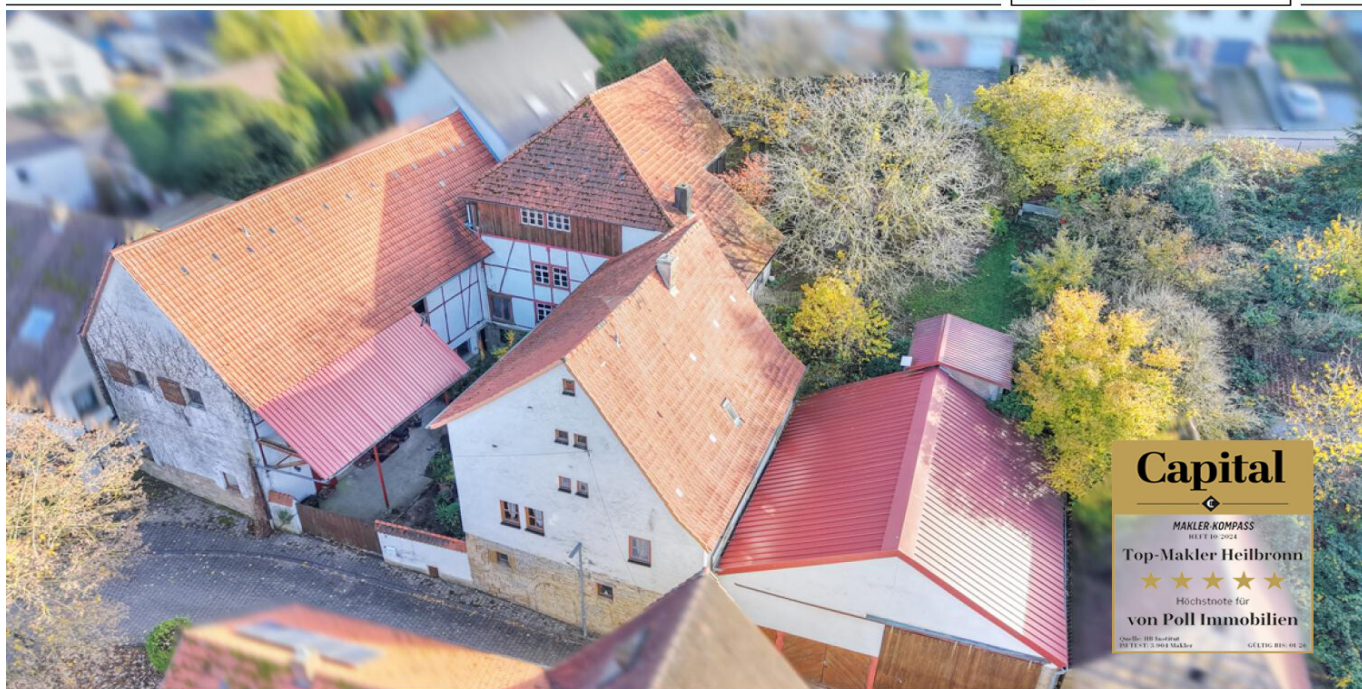


Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

Bájos parasztház galériával, istállókkal, garázzsal és parkolóhelyekkel

VP azonosító: 25188093



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 385.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.233 m²

VP azonosító: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

Áttekintés

VP azonosító	25188093
Hasznos lakótér	ca. 180 m ²
Teto formája	Nyereg teto
Szobák	9
Fürdoszobák	2
Építés éve	1924
Parkolási lehetőségek	3 x Garázs

Vételár	385.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2018
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hasznos terület	ca. 530 m ²
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Tuzhely
Energiaforrás	Pellet
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.12.2035
Energiaforrás	Vegyes tüzelésu (pellet)

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	92.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1924

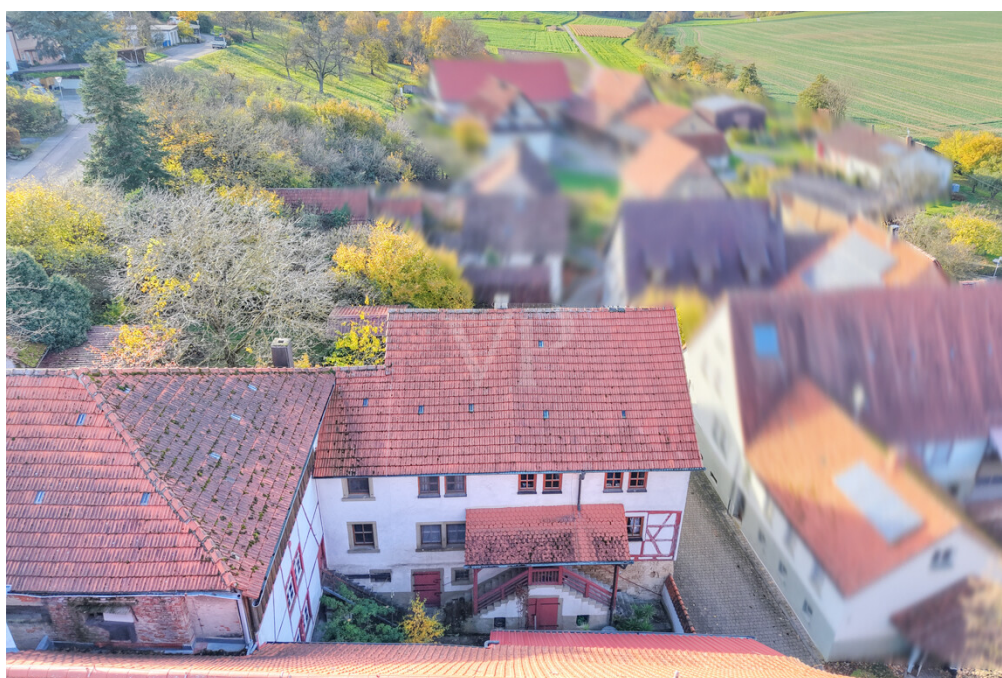
VP azonosító: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

Az ingatlan



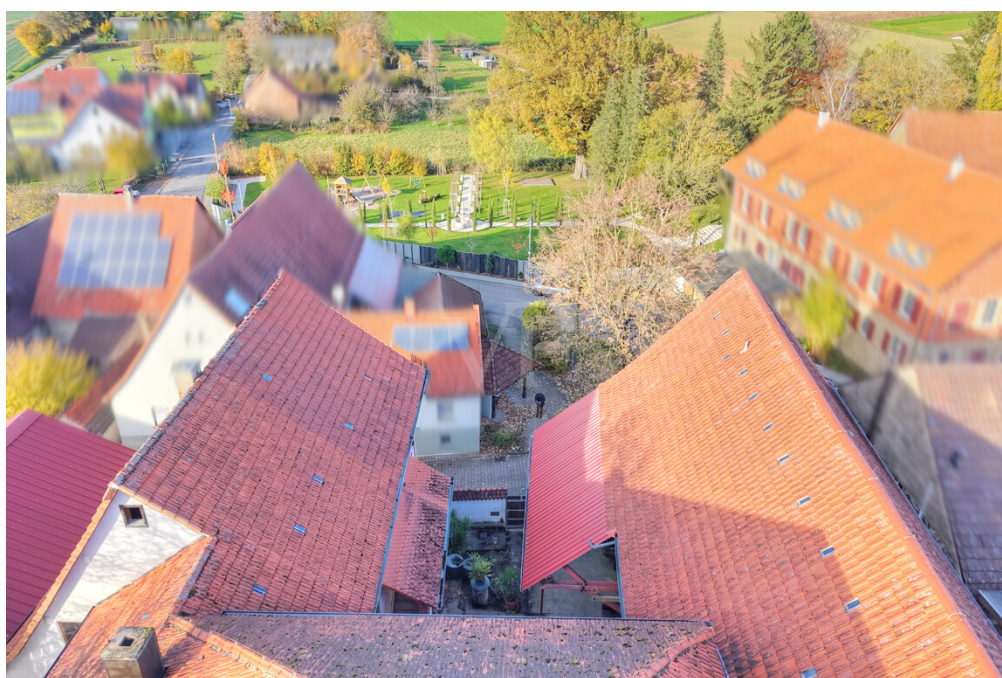
VP azonosító: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

Az ingatlan



VP azonosító: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

Az ingatlan



VP azonosító: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

Az ingatlan



VP azonosító: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

Az ingatlan



VP azonosító: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

Az ingatlan



VP azonosító: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

Az ingatlan



VP azonosító: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

Az ingatlan



VP azonosító: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

Az ingatlan



VP azonosító: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

Az ingatlan



VP azonosító: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

Az ingatlan



VP azonosító: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

Az ingatlan



VP azonosító: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

Az ingatlan



VP azonosító: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

Az ingatlan





VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

Az ingatlan



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®



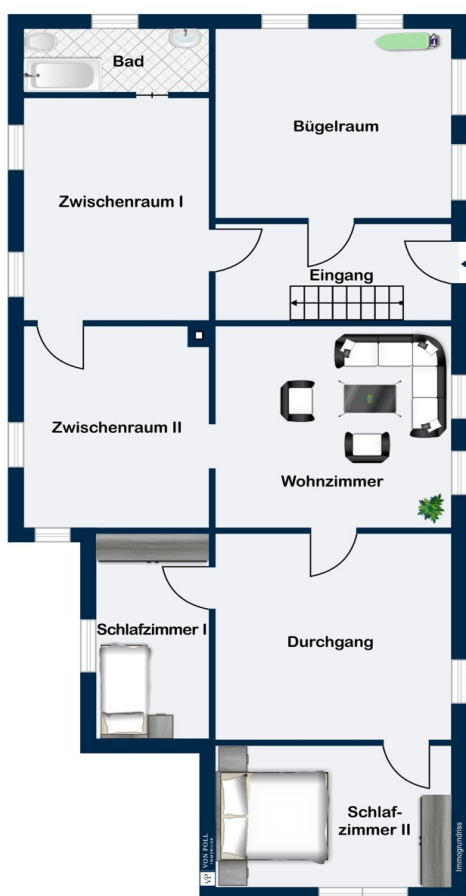
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung
(PersCert® und WertCert®)

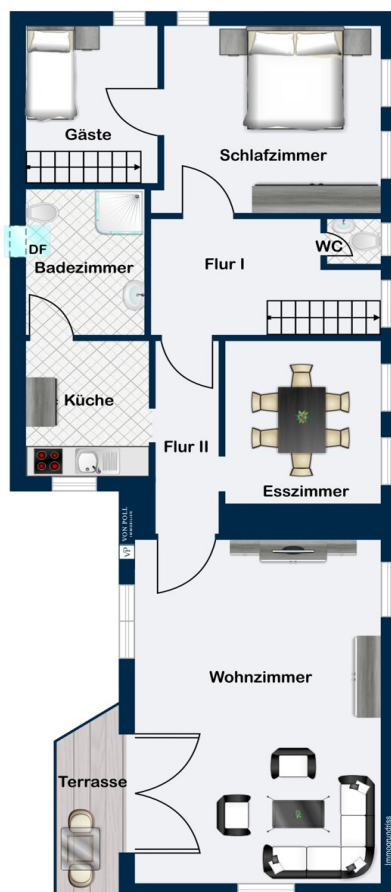
Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD™

www.von-poll.com

VP azonosító: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kirchardt

Alaprajzok





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

VP azonosító: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

Az első benyomás

Az ingatlan egy történelmi házból, több pajtából, egy pékségből és egy kis kerti fészkerből áll, körülbelül 1233 m²-es telken. Az együttes harmonikusan ötvözi a történelmi báját, a tágas alaprajzokat és a sokoldalú felhasználási lehetőségeket. A homokos és favázas ház körülbelül 180 m² lakóteret kínál két szinten, plusz egy pincét és padlást. A házba belépve egy hívogató bejárat fogadja az embert, ahol a falépcső azonnal magára vonzza a tekintetet. Zökkenőmentesen köti össze a földszintet az emelettel, meleg és jellegzetes karaktert kölcsönözve az elosztósnak. A folyosóról közvetlenül a földszinti szobákba lehet bejutni. Ezen a szinten található egy nappali konyhával, fürdőszobával, nappalival és további, rugalmasan használható szobákkal. A kandalló hangulatos hangulatot teremt. Az emeleten egy másik nappali található konyhával, fürdőszobával, nappalival és hálószobákkal, így a ház ideális két család vagy többgenerációs háztartás számára. Itt is a nappaliban található kandalló biztosítja a kellemes meleget. A pincét hangulatos boltozatos pincévé alakították át, és kiváló feltételeket kínál tárolásra vagy borospinceként. A padlásról közvetlen hozzáférés nyílik a szomszédos kétszintes fopajtához, így funkcionálisan összeköti a házat a melléképületekkel. A földszinten tömör homokkőből, az emeleten pedig favázas szerkezetű fopajta bőséges helyet kínál járművek, fa, szén vagy szalma számára, körülbelül 300 m² alapterületen. A tető egyes részeit már felújították, a körülbelül hat méteres ereszmagasság pedig lenyugodó térérzetet kölcsönöz az épületnek. A házhoz tartozó mellékpajta-toldalék, amely szintén kétszintes, favázas szerkezetű, alapterülete körülbelül 80 m². Jelenleg apróságok, építőanyagok és hajókiegészítők tárolására szolgál; kívülről könnyen megközelíthető. Egy másik homokos fészert egy fedett terasszal rendelkező pékség egészít ki, amely körülbelül 6 m² hasznos területet kínál – ideális nyári összejövetelekhez vagy rusztikus találkozóhelyként. A fák között egy kis, különálló kerti fészert találhatók, amelyet eredetileg lóistállóként használtak. Körülbelül 12 négyzetméteres, és ideális tárolásra, műhelyhasználatra vagy kreatív hobbik számára. A teljes ingatlan teljesen bekerített és teljes privátszférát biztosít. A parkosított udvar nyugodt, otthonos hangulatot teremt, míg az eredeti macskaköves padló egyes részei megőrizve különleges hitelességet kölcsönöznek az épületnek. Összesen körülbelül 530 négyzetméter hasznos alapterület áll rendelkezésre, amelyet három garázs egészít ki, amelyek bőséges helyet biztosítanak járművek, szerszámok vagy szabadidős felszerelések számára. Ez az ingatlan ideális családok számára, akik tágas életteret keresnek vidéki bájjal ötvözve, valamint többgenerációs háztartások számára, akik egy fedél alatt szeretnék összekapcsolni az életet és a munkát. A rugalmas alaprajznak köszönhetően a ház kétlakásos házként is használható – például felnőtt gyermekes családok számára, akik saját külön lakásra vágnak. Számos istállójával, melléképületével és tárolóhelyiségekkel az ingatlan vonzó a hobbitulajdonosok, a hajórajongók vagy a járművek szerelmeseinek is, akiknek műhelyre, raktárra vagy szabadidős járművekre van szükségük. Ezenkívül a birtok lehetőséget kínál kisüzemi mezőgazdasági tevékenységre vagy

állattenyésztésre, például lovak vagy kisállatok számára, vagy nyaraló- és hétvégi kiruccanásra azok számára, akik értékelik a Kraichgau régió nyugalma és természetét. A történelmi báj, a tágas kültéri területek és a sokoldalú felhasználási lehetőségek kombinációja ritka lehetőséget kínál azok számára, akik értékelik az egyediséget, a hitelességet és a szabadságot.

VP azonosító: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kirchardt

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com