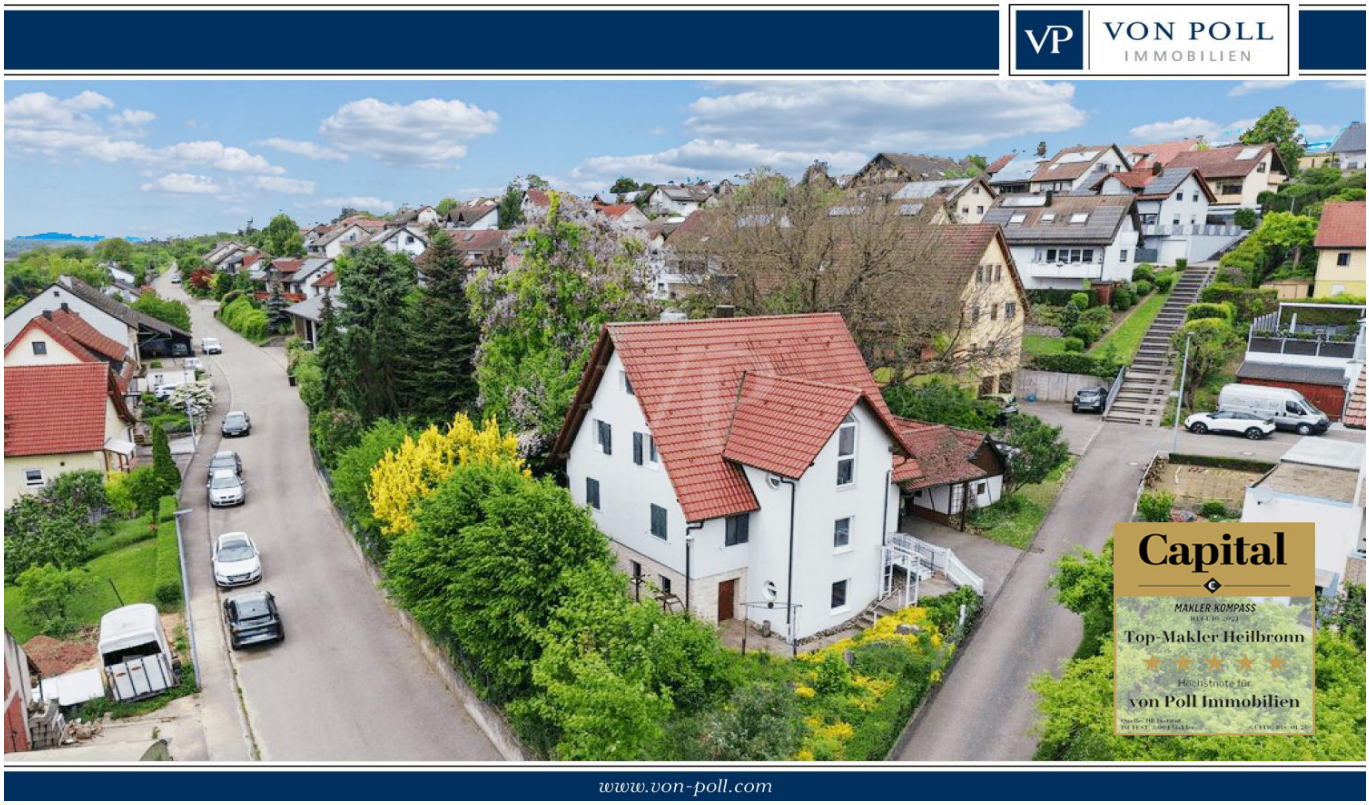
Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Wohnen im Grünen - Modernisiertes Zweifamilienhaus mit riesigem Gartenparadies

CODICE OGGETTO: 25188362



PREZZO D'ACQUISTO: 585.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 164 m² • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.793 m²

CODICE OGGETTO: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25188362
Superficie netta	ca. 164 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1949
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	585.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1996
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.07.2033
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	120.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

CODICE OGGETTO: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

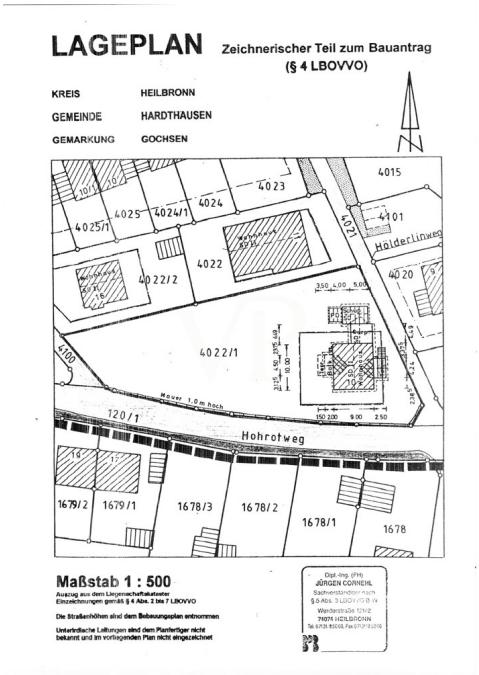
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

La proprietà

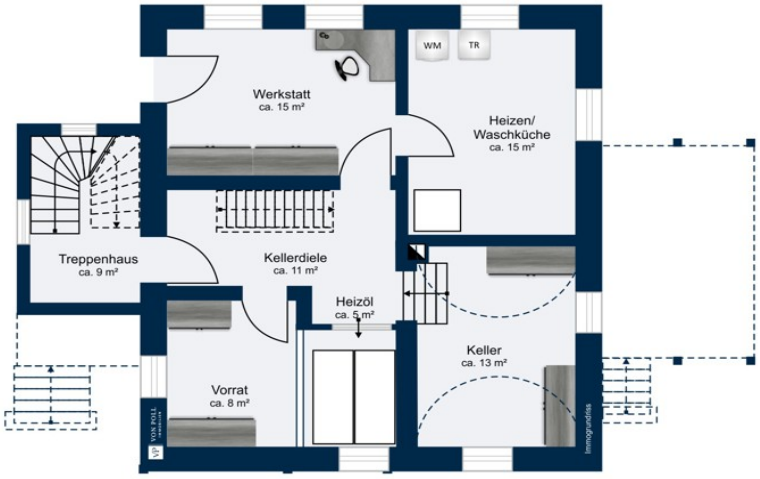
CODICE OGGETTO: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

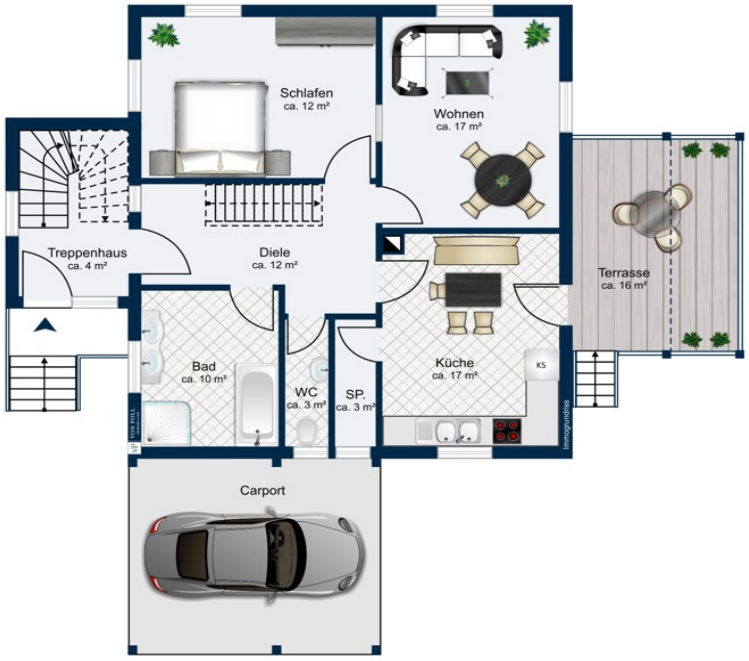
La proprietà

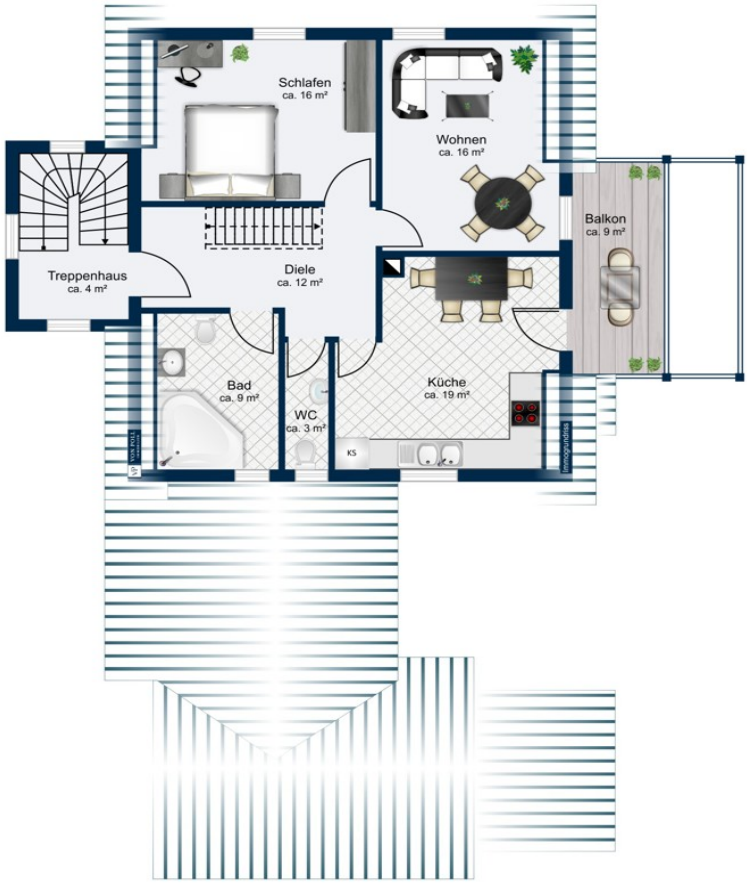


CODICE OGGETTO: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Planimetrie




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



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Una prima impressione

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!

CODICE OGGETTO: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com