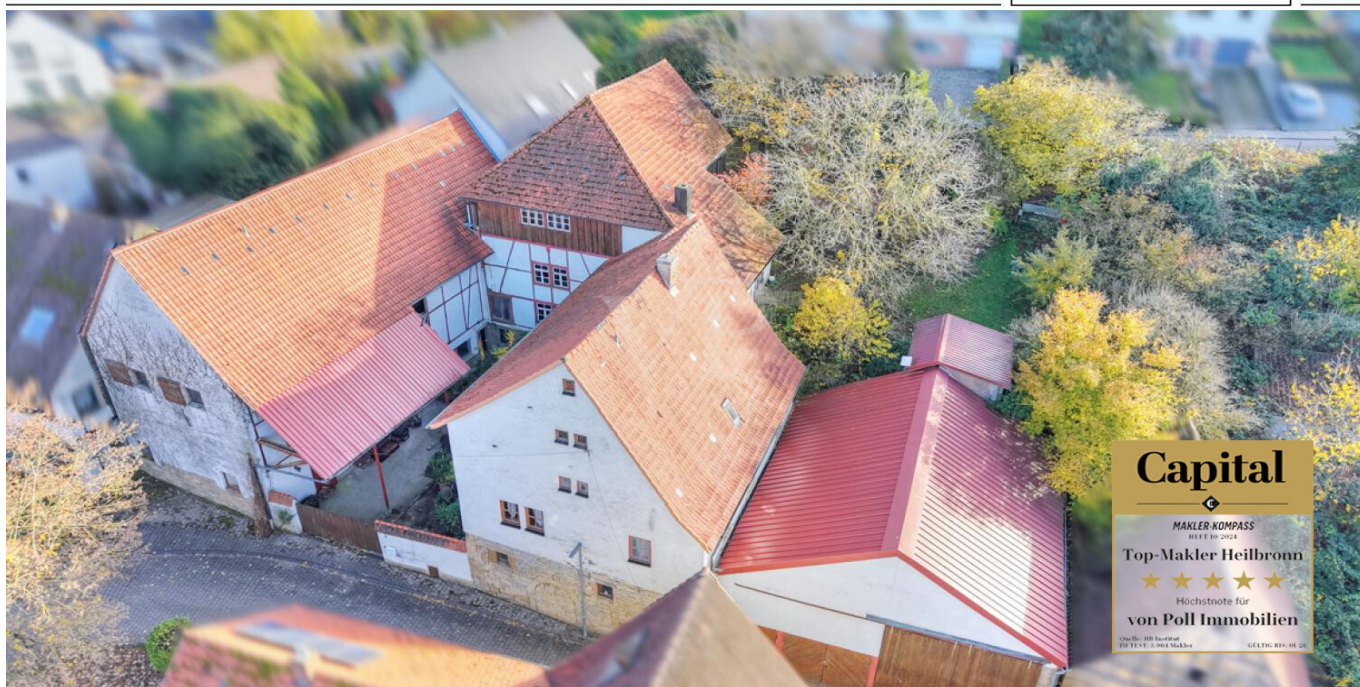


Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

Affascinante casa colonica con galleria, fienili, garage e posti auto

Codice oggetto: 25188093



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 385.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.233 m²

Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirhardt / Bockschaft - Kichardt

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

Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188093
Superficie netta	ca. 180 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Bagni	2
Anno di costruzione	1924
Garage/Posto auto	3 x Garage

Prezzo d'acquisto	385.000 EUR
Casa	Casa colonica
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 530 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirhardt / Bockschaft - Kichardt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa
Riscaldamento	Pellet
Certificazione energetica valido fino a	01.12.2035
Fonte di alimentazione	Pellet

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	92.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1924

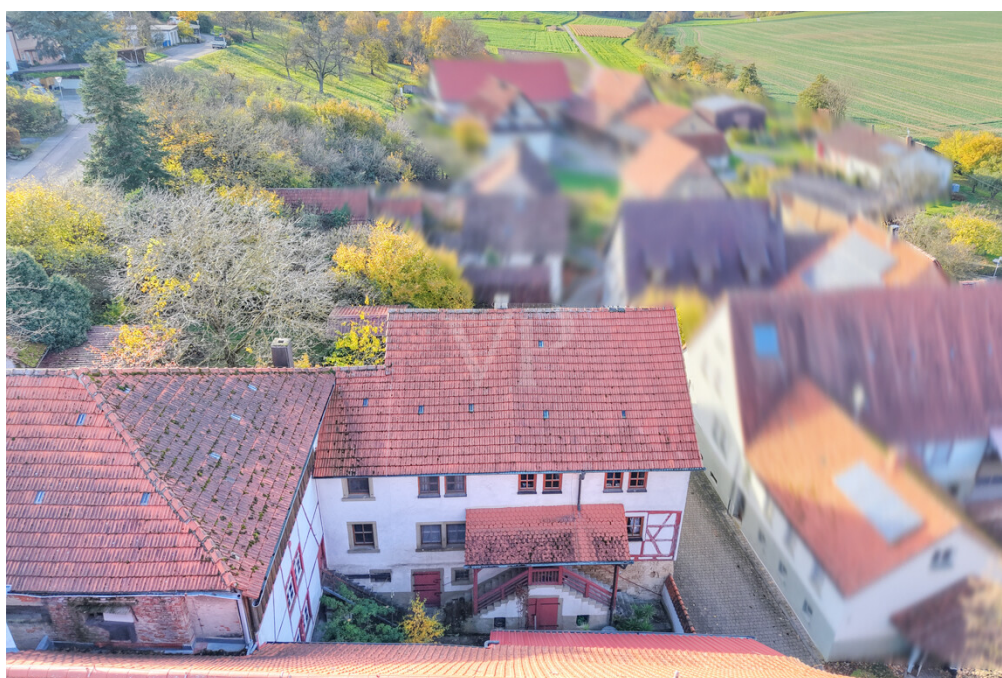
Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

La proprietà



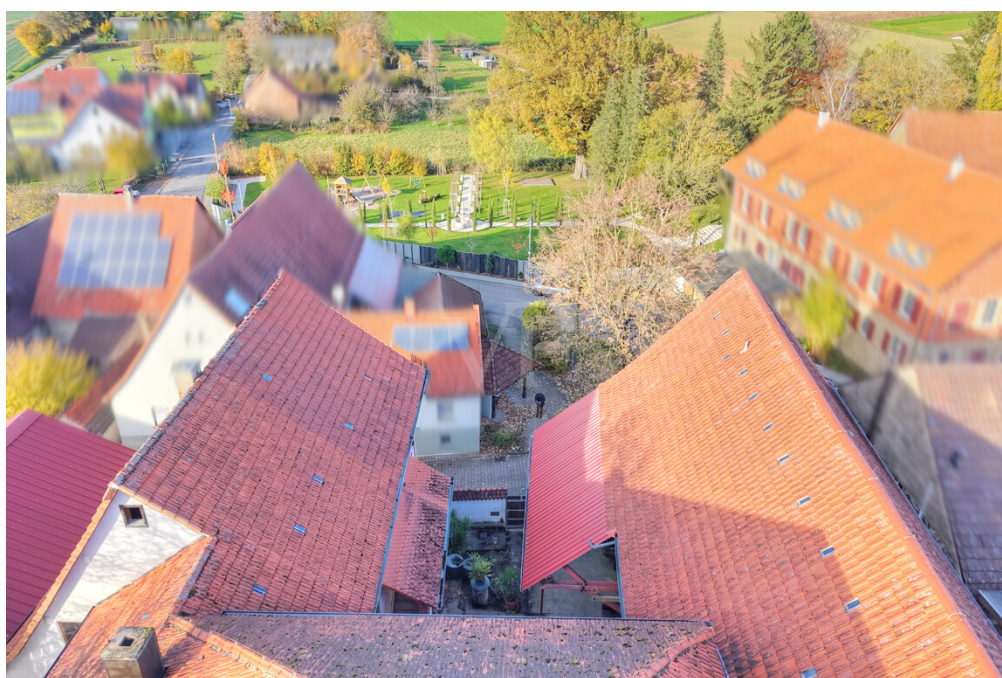
Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

La proprietà



Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

La proprietà



Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

La proprietà



Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

La proprietà



Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

La proprietà



Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt

La proprietà



Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

La proprietà



Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

La proprietà



Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

La proprietà



Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

La proprietà



Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

La proprietà



Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

La proprietà



Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

La proprietà





VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

La proprietà



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®



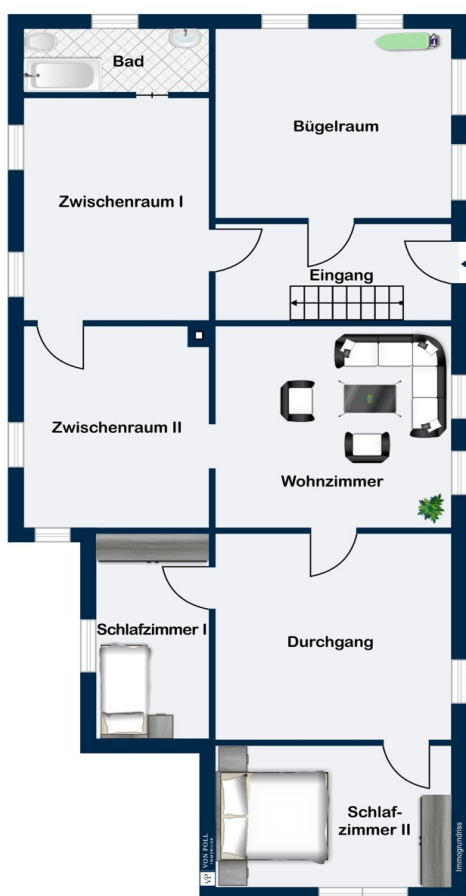
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung
(PersCert® und WertCert®)

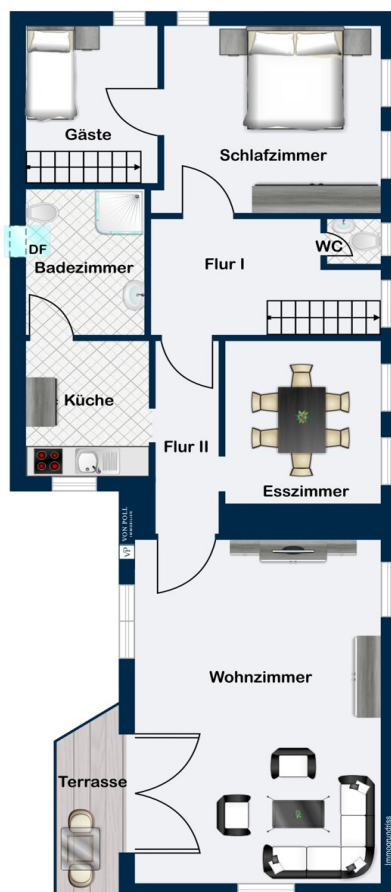
Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

Planimetrie





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: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

Una prima impressione

La proprietà comprende una casa storica, diversi fienili, un forno e un piccolo capanno da giardino, situati su un terreno di circa 1.233 m². L'insieme combina armoniosamente fascino storico, ampi spazi e versatili possibilità di utilizzo. La casa, costruita in pietra arenaria e struttura in legno, offre circa 180 m² di superficie abitabile distribuita su due piani, oltre a un seminterrato e una soffitta. Entrando, si viene accolti da un accogliente ingresso dove la scala in legno cattura immediatamente l'attenzione. Collega perfettamente il piano terra con il piano superiore, conferendo all'ingresso un carattere caldo e distintivo. Dal corridoio si accede direttamente alle stanze del piano terra. Questo piano ospita un'unità abitativa con cucina, bagno, soggiorno e ulteriori stanze che possono essere utilizzate in modo flessibile. Un camino crea un'atmosfera accogliente. Il piano superiore ospita un'altra unità abitativa con cucina, bagno, soggiorno e camere da letto, rendendo la casa ideale per due famiglie o per una famiglia multigenerazionale. Anche in questo caso, un camino in soggiorno offre un calore confortevole. La cantina è stata trasformata in una suggestiva cantina a volta e offre ottime condizioni per lo stoccaggio o come cantina per i vini. Dalla soffitta si accede direttamente al fienile principale adiacente a due piani, collegando così funzionalmente la casa agli annessi. Il fienile principale, costruito in solida pietra arenaria al piano terra e con struttura in legno al piano superiore, offre ampio spazio per veicoli, legna, fieno o paglia su circa 300 m² di superficie calpestabile. Parti del tetto sono già state rinnovate e l'altezza della grondaia di circa sei metri conferisce all'edificio un'imponente sensazione di spazio. Un fienile laterale alla casa, anch'esso con struttura in legno a due piani, ha una superficie calpestabile di circa 80 m². Attualmente, funge da deposito per piccoli oggetti, materiali da costruzione e accessori per imbarcazioni; è facilmente accessibile dall'esterno. Un altro capannone in pietra arenaria è completato da un forno con patio coperto e offre circa 6 m² di spazio utilizzabile, ideale per riunioni estive o come luogo di ritrovo rustico. Immerso tra gli alberi si trova un piccolo capanno da giardino indipendente, originariamente utilizzato come stalla per cavalli. Misura circa 12 metri quadrati ed è ideale come deposito, laboratorio o spazio per hobby creativi. L'intera proprietà è completamente recintata e offre la massima privacy. Il cortile paesaggistico crea un'atmosfera tranquilla e residenziale, mentre parti del pavimento originale in ciottoli sono state conservate, conferendo all'insieme un'autenticità distintiva. Sono disponibili circa 530 metri quadrati di spazio utilizzabile, integrati da tre garage che offrono ampio spazio per veicoli, attrezzi o attrezzature ricreative. Questa proprietà è ideale per famiglie che cercano una vita spaziosa combinata con il fascino rurale, così come per famiglie multigenerazionali che desiderano combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Grazie alla planimetria flessibile, la casa può essere utilizzata anche come casa bifamiliare, ad esempio per famiglie con figli adulti che desiderano un appartamento separato. Con i suoi numerosi fienili, annessi e ripostigli, la proprietà è interessante anche per hobbisti, appassionati di barche o amanti dei veicoli che necessitano di spazio per

un'officina, un deposito o veicoli ricreazionali. Inoltre, la tenuta offre il potenziale per un uso agricolo su piccola scala o per l'allevamento di animali, ad esempio cavalli o piccoli animali, oppure come luogo di villeggiatura e rifugio per il fine settimana per chi apprezza la pace e la natura della regione del Kraichgau. La combinazione di fascino storico, ampi spazi esterni e versatili possibilità di utilizzo rende questa proprietà una rara opportunità per chi apprezza individualità, autenticità e libertà.

Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im malerischen Ortsteil Bockschaft der Gemeinde Kirchartt, 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 Kirchartt geprägt wurde.

Bockschaft ist verkehrstechnisch gut angebunden: Die Bundesstraße 39 verbindet den Ortsteil direkt mit der Kernstadt Kirchartt 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 Kirchartt mit umliegenden Orten verbinden, darunter Linien nach Bad Wimpfen, Heilbronn-Biberach und Eppingen.

Die Kernstadt Kirchartt 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 Kirchartt 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.

Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirchartdt / Bockschaft - Kichardt

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