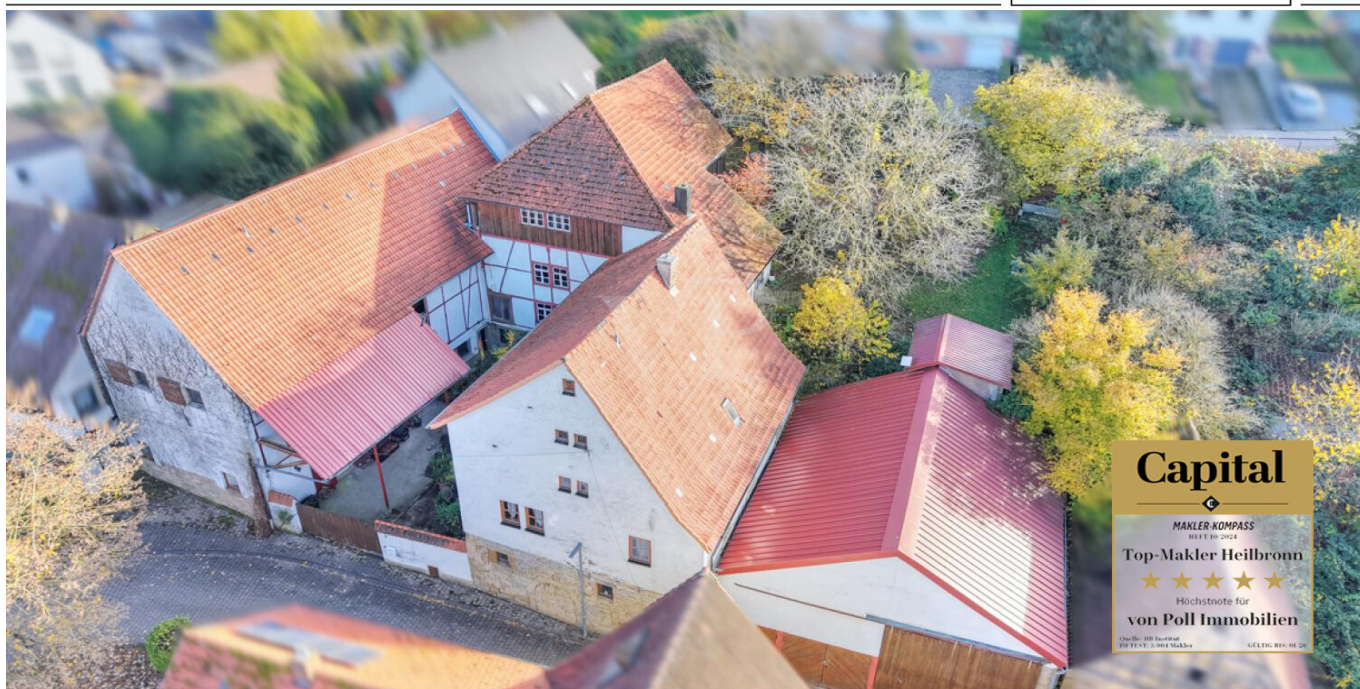


Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

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

Codice oggetto: 25188093



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 385.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.233 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirchartd / 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 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt**

## A colpo d'occhio

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

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

**Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>a stufa</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Pellet</b>	Consumo finale di energia	<b>92.10 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>01.12.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Fonte di alimentazione	<b>Pellet</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1924</b>

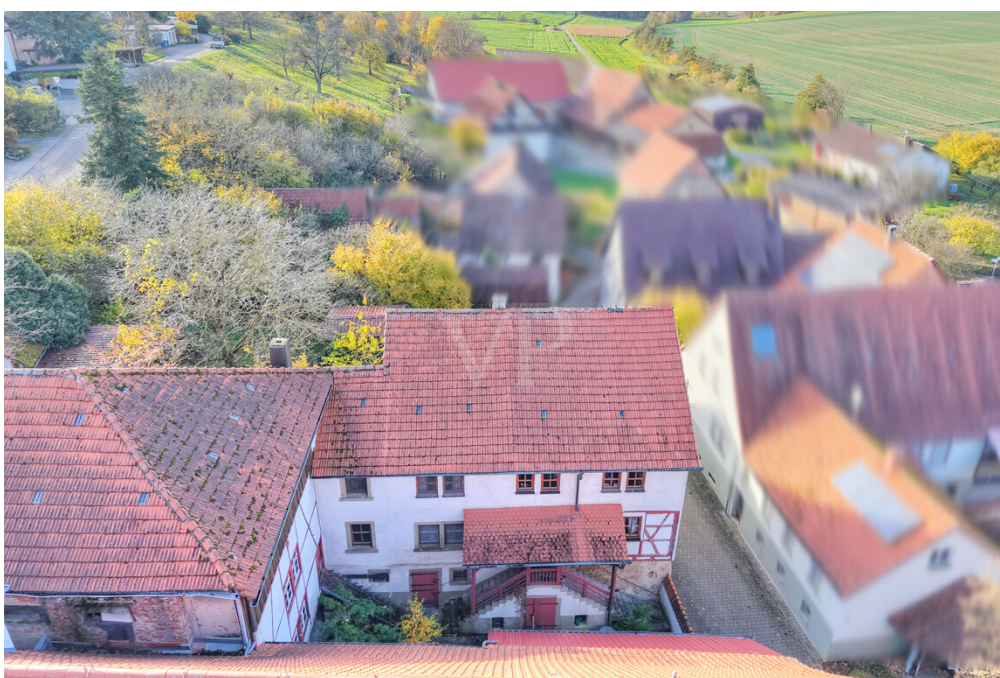
**Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt**

## La proprietà



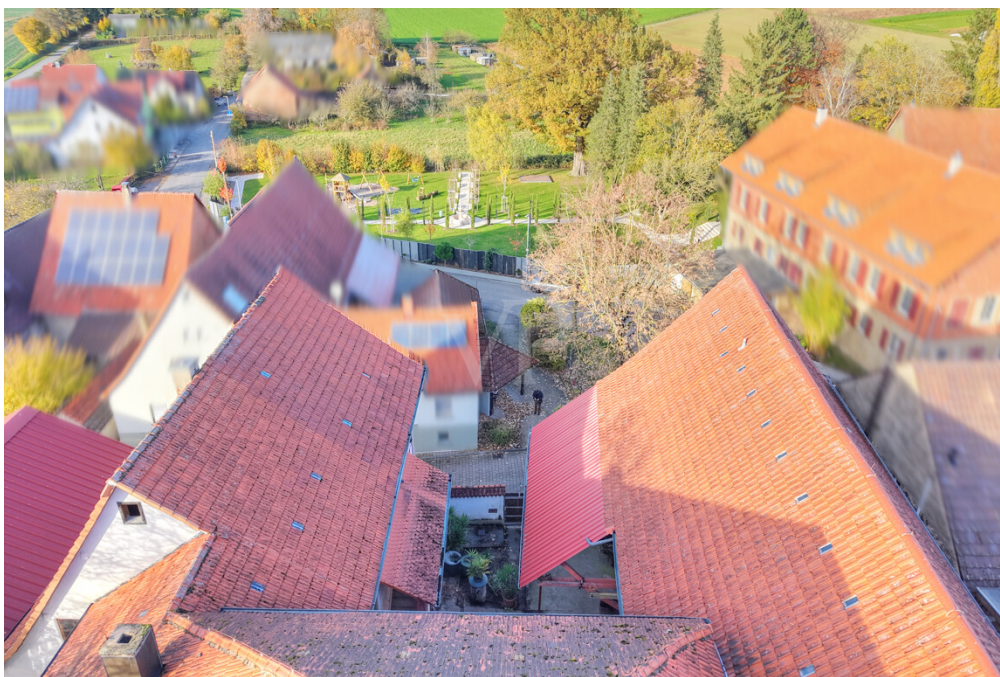
Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt

## 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 Kirchardt / 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 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirchartd / Bockschaft - Kichardt

## La proprietà



Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

## La proprietà



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](http://www.von-poll.com/heilbronn)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Codice oggetto: 25188093 - 74912 Kirchartd / 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 Kirchardt / 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**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](mailto:heilbronn@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**