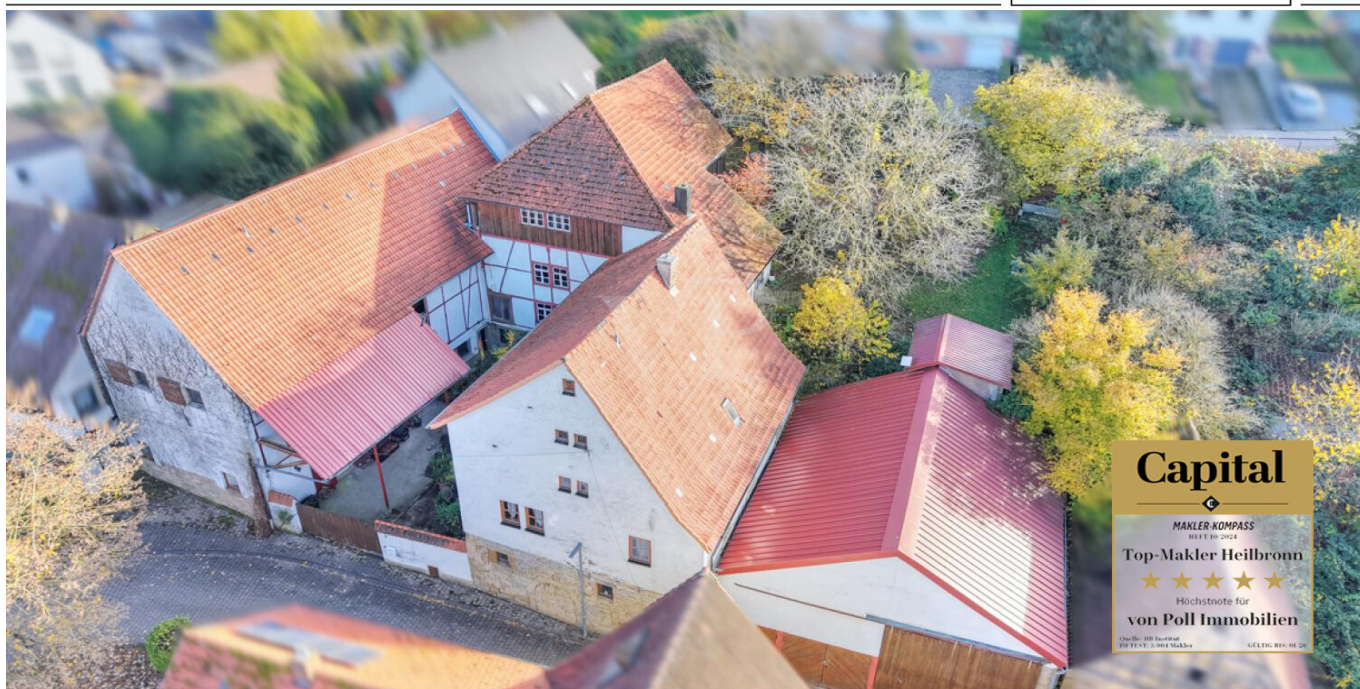


Kirchardt / Bockschaft - Kichardt

# Charaktervolles Bauernhaus mit Galerie, Scheunen, Garage und Auto-Stellplätzen

Número da propriedade: 25188093



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

PREÇO DE COMPRA: 385.000 EUR • ÁREA: ca. 180 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 1.233 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

## Numa vista geral

Número da propriedade	25188093	Preço de compra	385.000 EUR
Área	ca. 180 m <sup>2</sup>	Natureza	Quinta
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	9	Modernização / Reciclagem	2018
Casas de banho	2	Área útil	ca. 530 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1924	Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	3 x Garagem		

Número da propriedade: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Fogão	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Pellet	Consumo final de energia	92.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	01.12.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Pellet-Fuelled	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1924

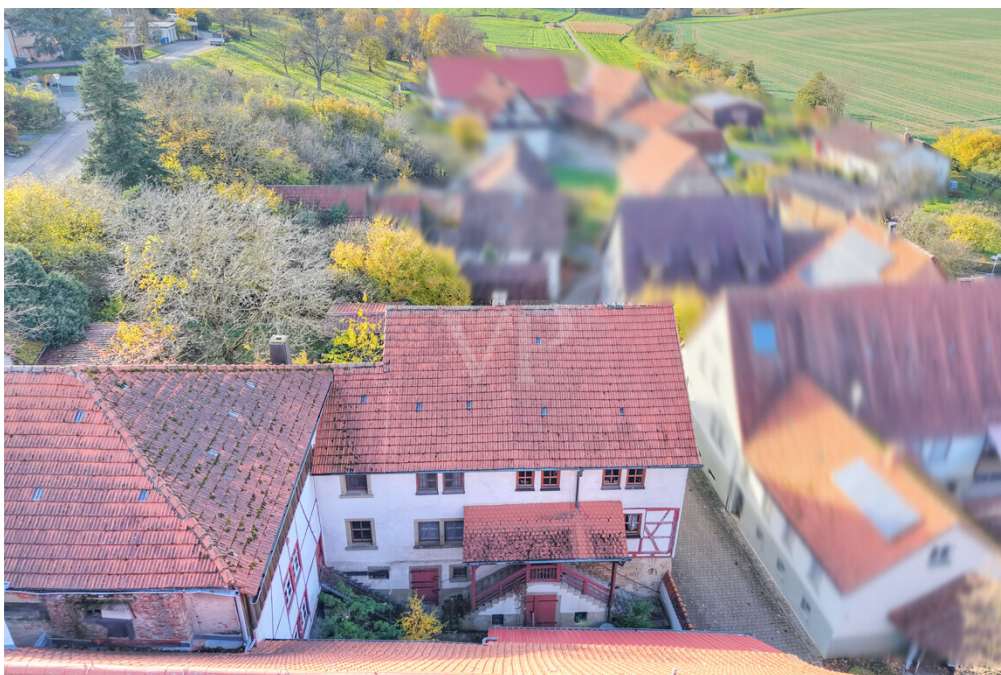
Número da propriedade: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

## O imóvel



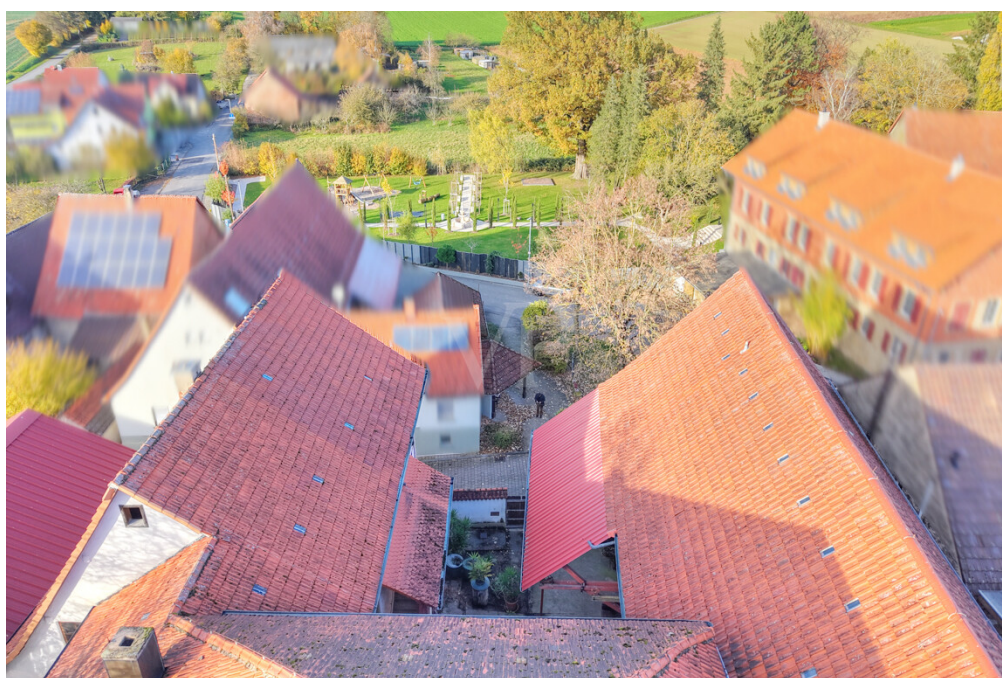
Número da propriedade: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

## O imóvel



Número da propriedade: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

## O imóvel



Número da propriedade: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

## O imóvel



Número da propriedade: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

## O imóvel



Número da propriedade: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

## O imóvel



Número da propriedade: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

## O imóvel



Número da propriedade: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

## O imóvel



Número da propriedade: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

## O imóvel



Número da propriedade: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

## O imóvel



Número da propriedade: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

## O imóvel



Número da propriedade: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

## O imóvel



Número da propriedade: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

## O imóvel



Número da propriedade: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

## O imóvel



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®)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

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

Número da propriedade: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt**

## Uma primeira impressão

Die Immobilie umfasst ein historisches Wohnhaus, mehrere Scheunen, ein Backhaus sowie ein kleines Gartenhäuschen auf einem ca. 1.233 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Ensemble verbindet historischen Charme mit großzügigen Raumstrukturen und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Wohnhaus in Sandstein- und Fachwerkbauweise bietet auf zwei Etagen, rund 180 m<sup>2</sup> zum wohnen dienenden Raum (ca. 240 m<sup>2</sup> Grundfläche) plus Keller und Dachgeschoss. Der einladende Eingangsbereich wird durch eine charaktervolle Holztreppe geprägt. Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohneinheit mit Küche, Badezimmer, Wohnzimmer sowie weiteren flexibel nutzbaren Räumen; ein Kamin sorgt für gemütliche Atmosphäre. Im Obergeschoss liegt eine zweite Wohneinheit mit Küche, Bad, Wohnzimmer und Schlafzimmern – ideal für zwei Familien oder einen Mehrgenerationenhaushalt. Auch hier bietet ein Kamin wohltuende Wärme.

Der Gewölbekeller eignet sich hervorragend als Lager- oder Weinkeller. Vom Dachgeschoss besteht ein direkter Zugang zur zweigeschossigen Hauptscheune. Diese beeindruckt mit rund 300 m<sup>2</sup> Grundfläche, massivem Sandstein im Erdgeschoss, Fachwerk im Obergeschoss und einer Traufhöhe von etwa sechs Metern. Teile des Dachs wurden bereits erneuert.

Ein seitlicher, zweigeschossiger Scheunenanbau am Wohnhaus bietet auf ca. 80 m<sup>2</sup> zusätzliche Lagerfläche für Kleinteile, Materialien oder Hobbyzubehör. Ein weiterer Sandsteinschuppen wird durch ein Backhaus mit überdachtem Freisitz ergänzt und umfasst etwa 6 m<sup>2</sup> – ideal für sommerliche Aufenthalte oder als rustikaler Treffpunkt.

Zwischen alten Bäumen befindet sich ein freistehendes Gartenhäuschen mit ca. 12 m<sup>2</sup>, ursprünglich eine Pferdebox, heute perfekt für Lager, Werkstatt oder kreative Hobbys. Das vollständig umzäunte, blickgeschützte Anwesen verfügt über einen begrünten Innenhof mit erhaltenem historischem Knochensteinboden, der dem Ensemble besondere Authentizität verleiht. Insgesamt stehen rund 530 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie drei Garagen zur Verfügung.

Das Anwesen eignet sich bestens für Familien, die großzügiges Wohnen in ländlicher Umgebung suchen, sowie für Mehrgenerationenhaushalte oder für Menschen, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten. Die flexible Raumaufteilung ermöglicht auch eine Nutzung als Zweifamilienhaus.

Mit seinen Scheunen und Nebengebäuden ist die Immobilie ideal für Hobbyhandwerker sowie für Boot- oder Fahrzeugliebhaber, die Platz für Werkstatt, Lager oder

**Freizeitfahrzeuge benötigen. Ebenso bietet das Grundstück Möglichkeiten für kleine landwirtschaftliche Nutzung oder Tierhaltung, etwa für Pferde oder Kleintiere. Auch als Ferien- und Wochenenddomizil im naturnahen Kraichgau überzeugt das Anwesen.**

**Die einzigartige Kombination aus historischem Flair, großzügigen Außenflächen und vielfältigen Nutzungsperspektiven macht dieses Ensemble zu einem besonderen Angebot für Menschen, die Individualität und Freiraum schätzen.**

**Hinweis:**

**Es liegt keine Wohnflächenberechnung nach DIN-Norm vor. Für das Haupthaus wurde ausschließlich eine Nutzflächenberechnung für Erd- und Obergeschoss durchgeführt.**

**Número da propriedade: 25188093 - 74912 Kirchardt / Bockschaft - Kichardt**

## **Detalhes do equipamento**

- **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 Pellet-Speicher und automatischer Zuführung**
- **Warmwassersolaranlage**
- **Gartenhäuschen**
- **Begrünter Innenhof**
- **Drei Garagen**
- **Internetanschluss über Starlink-Satellit installiert; Kabelanschluss und DSL sind in der Straße verfügbar**

**Número da propriedade: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt**

## **Outras informações**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 1.12.2035.**

**Endenergieverbrauch beträgt 92.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924.**

**Die Energieeffizienzklasse ist C.**

**Número da propriedade: 25188093 - 74912 Kirchartt / Bockschaft - Kichardt**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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