

Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

# Wohnen im Grünen - Modernisiertes Zweifamilienhaus mit riesigem Gartenparadies

Número de propiedad: 25188362



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

PRECIO DE COMPRA: 585.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 164 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.793 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## De un vistazo

Número de propiedad	25188362	Precio de compra	585.000 EUR
Superficie habitable	ca. 164 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Modernización / Rehabilitación	1996
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1949	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior		

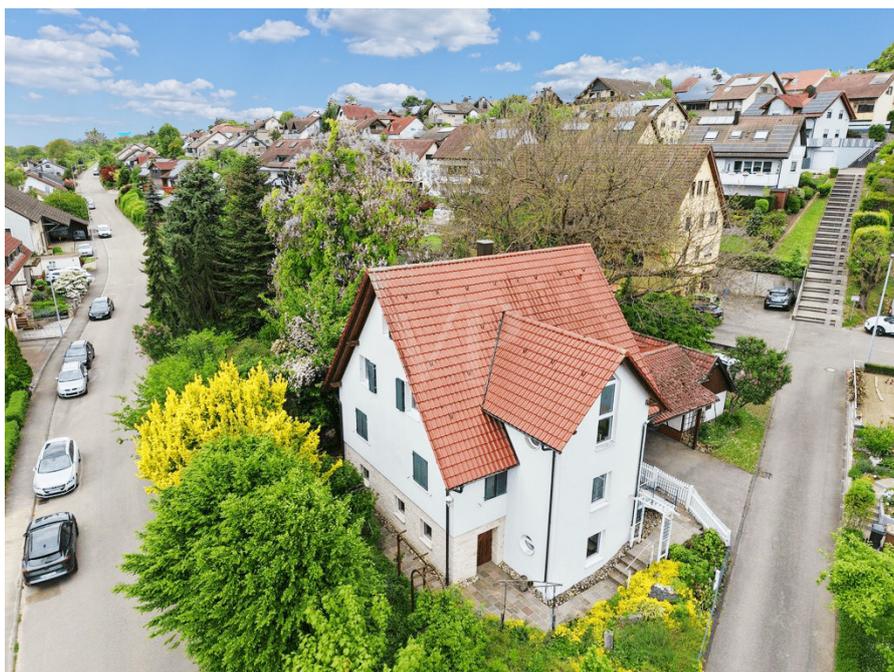
Número de propiedad: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	120.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	05.07.2033	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1989

Número de propiedad: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## La propiedad



Número de propiedad: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## La propiedad



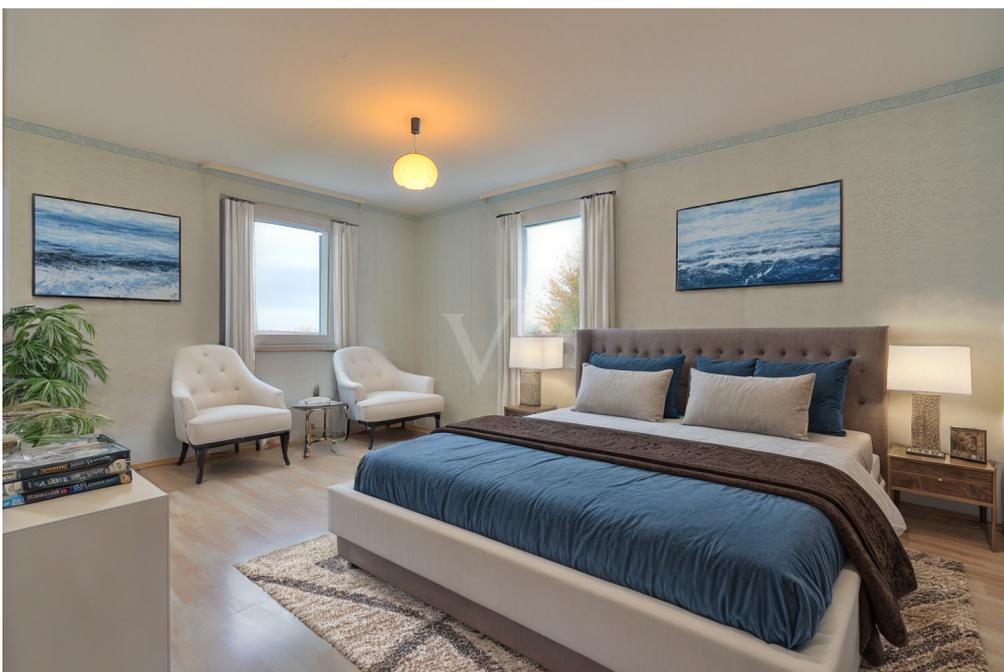
Número de propiedad: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## La propiedad



Número de propiedad: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## La propiedad



Número de propiedad: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## La propiedad



Número de propiedad: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## La propiedad



Número de propiedad: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## La propiedad



Número de propiedad: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## La propiedad



Número de propiedad: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## La propiedad

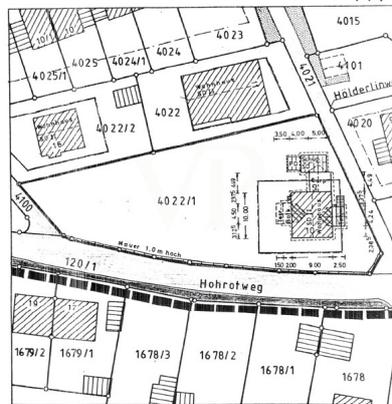


Número de propiedad: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## La propiedad

### LAGEPLAN Zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§ 4 LBOVVO)

KREIS HEILBRONN  
GEMEINDE HARDTHAUSEN  
GEMARKUNG GOCHSEN



Maßstab 1 : 500

Anlage von dem Liegenschaftsbesitzer  
Einsichtigen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 7 LBOVVO

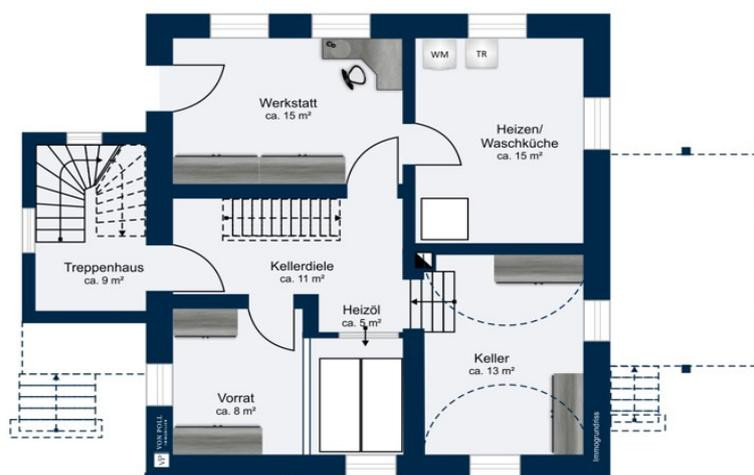
Die Straßenhöhen sind dem Bebauungsplan entnommen.  
Unterirdische Leitungen sind dem Plansteller nicht  
bekannt und im vorliegenden Plan nicht eingezeichnet.

Das Amt der  
JÜRGEN CORNIEL  
SÄHMENSTRASSE 14/11  
§ 9 Abs. 3 LBOVVO Nr. IV  
Waldstraße 11/12  
74701 HILDESHOFEN  
07143 8302-10 Fax 07143 8302-10

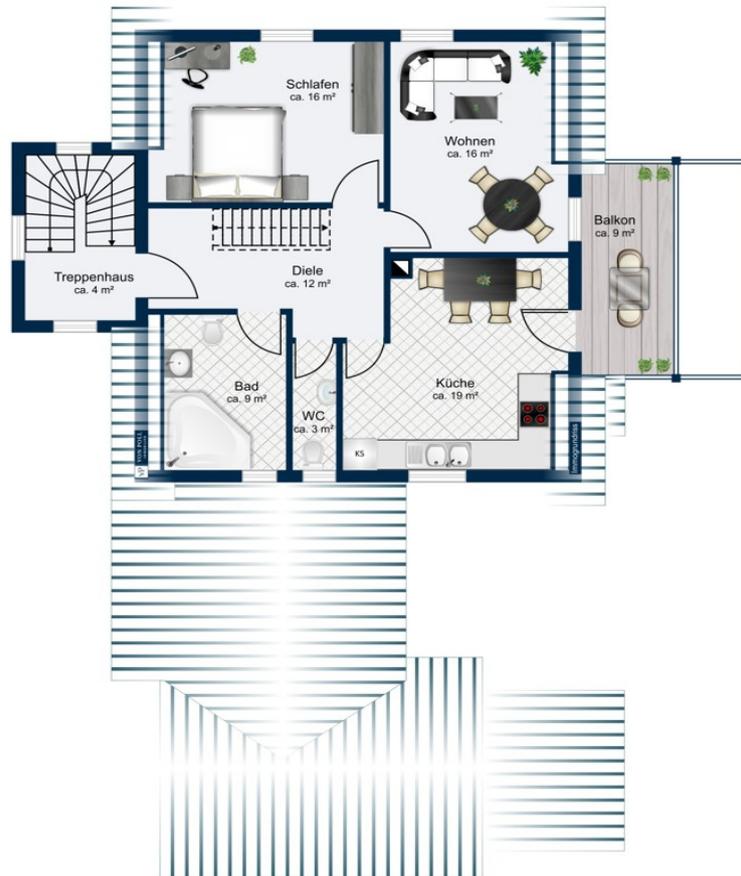


Número de propiedad: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und vielseitig nutzbares Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 164?m<sup>2</sup> auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von ca. 1.790?m<sup>2</sup>. 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?m<sup>2</sup> – 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!

Número de propiedad: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Detalles de los servicios

- Terrasse mit direktem Zugang in den Garten
- Wintergarten im Obergeschoss
- Verkehrsberuhigte Lage
- Riesiger, zusätzlicher Garten mit ca. 1.090 m<sup>2</sup>
- Dachboden als Ausbaureserve
- 2x Tageslichtbad mit separatem WC
- Fußbodenheizung im Badezimmer EG
- 1x Carport
- 1x Stellplatz
- Werkstatt
- Gartenhaus
- Vollunterkellert

Número de propiedad: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Todo sobre la ubicación

**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.

Número de propiedad: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.7.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 120.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona 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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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