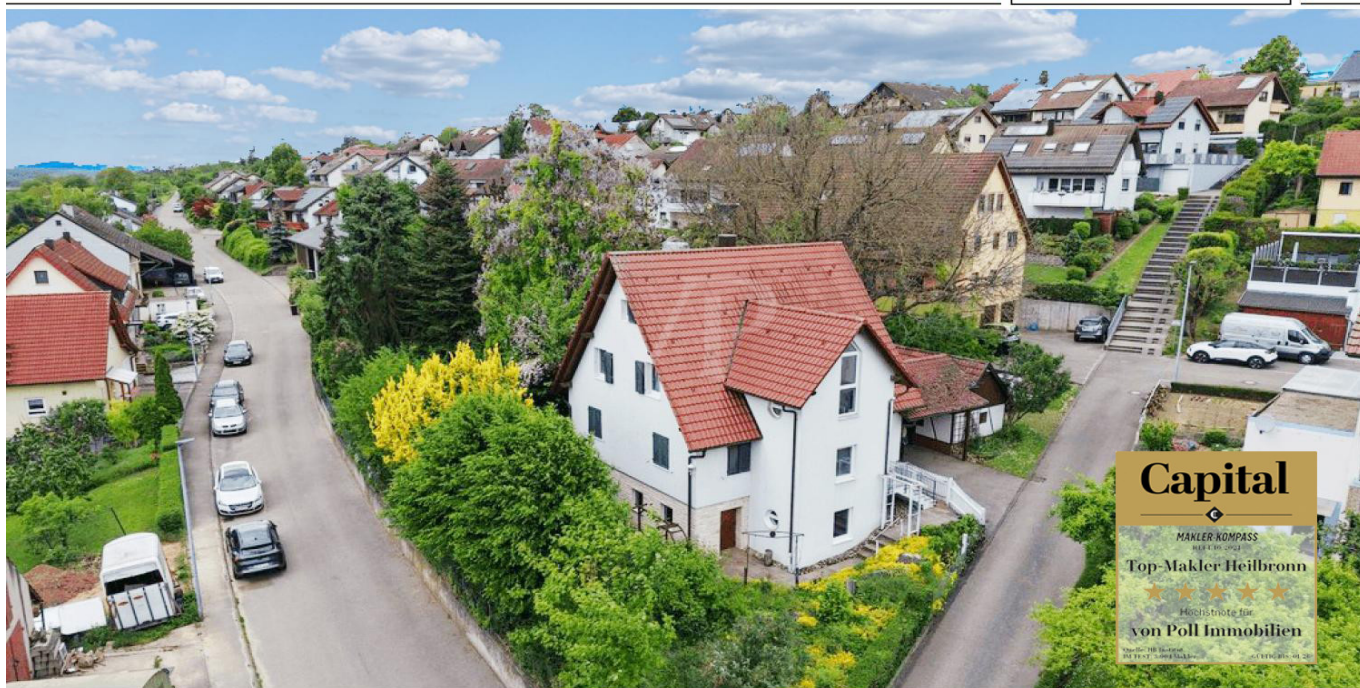


Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

# Wohnen im Grünen - Modernisiertes Zweifamilienhaus mit riesigem Gartenparadies

CODE DU BIEN: 25188362



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

PRIX D'ACHAT: 585.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 164 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.793 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## En un coup d'œil

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25188362                                |
| Surface habitable      | ca. 164 m²                              |
| Type de toiture        | à deux versants                         |
| Pièces                 | 6                                       |
| Chambres à coucher     | 2                                       |
| Salles de bains        | 2                                       |
| Année de construction  | 1949                                    |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 1 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 585.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 1996                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon               |

CODE DU BIEN: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 05.07.2033           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 120.70 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1989                                        |

CODE DU BIEN: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## La propriété



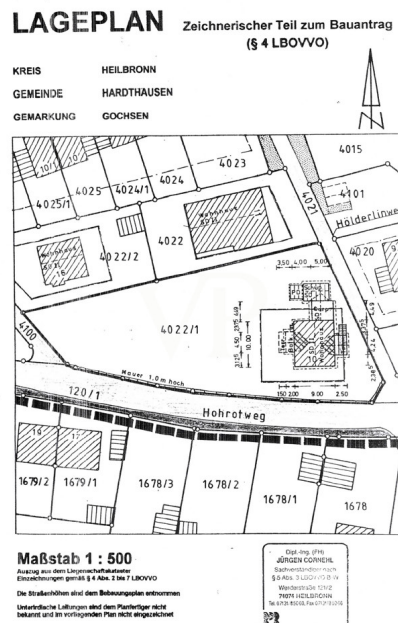
CODE DU BIEN: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## La propriété



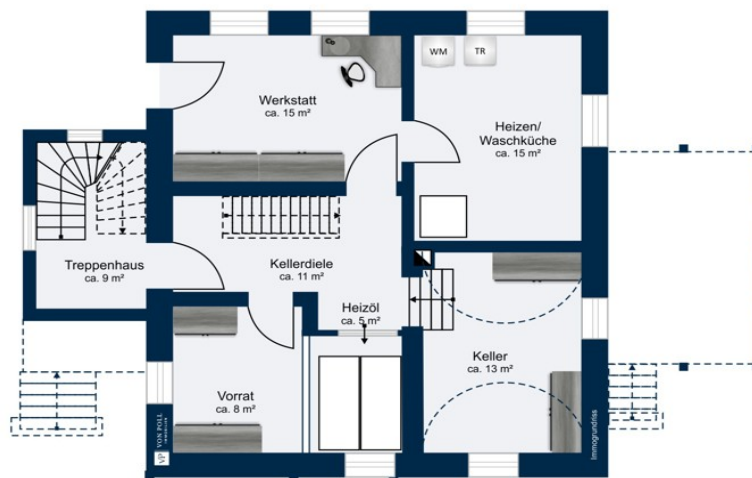
**CODE DU BIEN: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher**

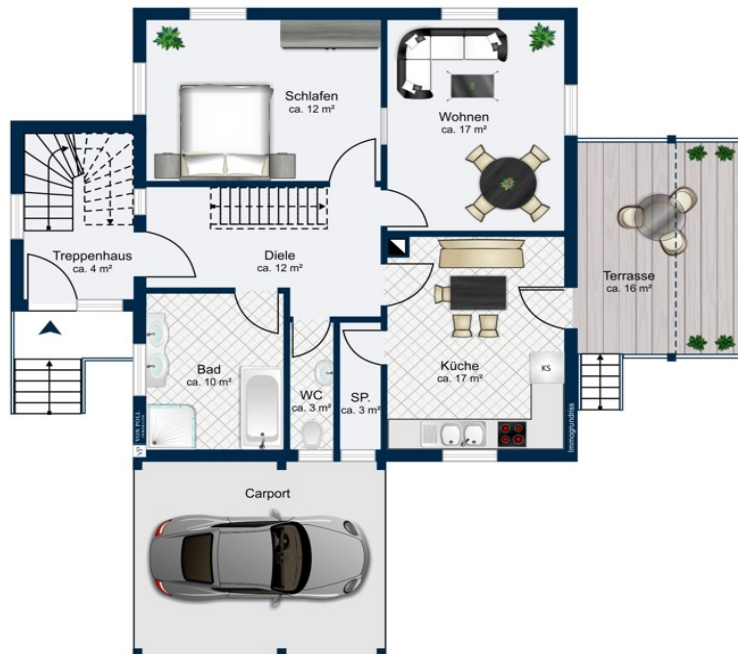
# La propriété

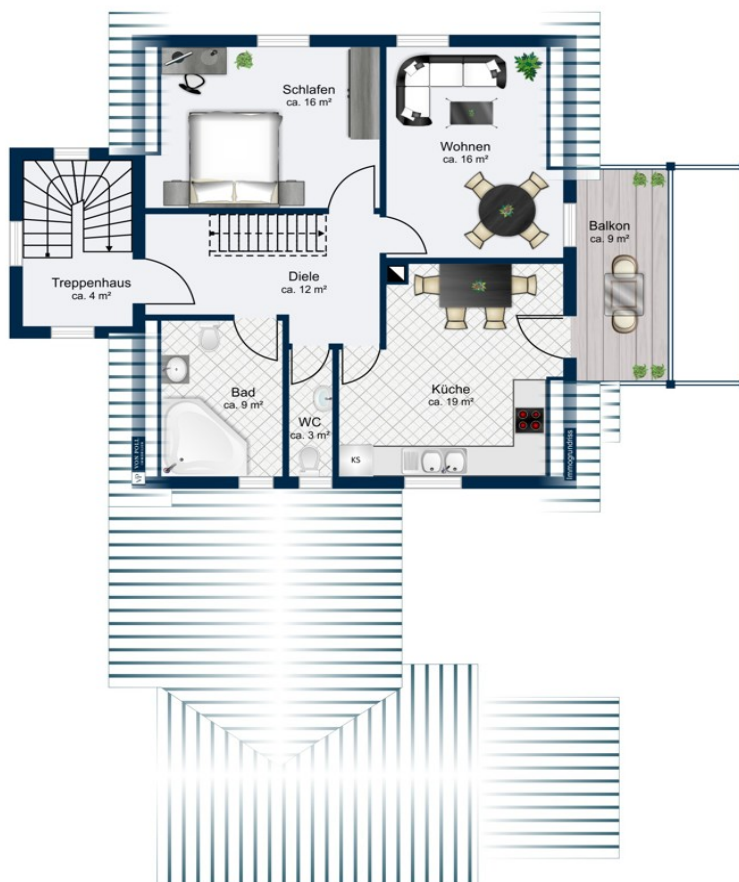


CODE DU BIEN: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher**

## Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Tout sur l'emplacement

### 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.

CODE DU BIEN: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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