

Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

# Wohnen im Grünen - Modernisiertes Zweifamilienhaus mit riesigem Gartenparadies

Property ID: 25188362



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

**PURCHASE PRICE: 585.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 164 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.793 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## At a glance

Property ID	25188362
Living Space	ca. 164 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1949
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space

Purchase Price	585.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1996
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

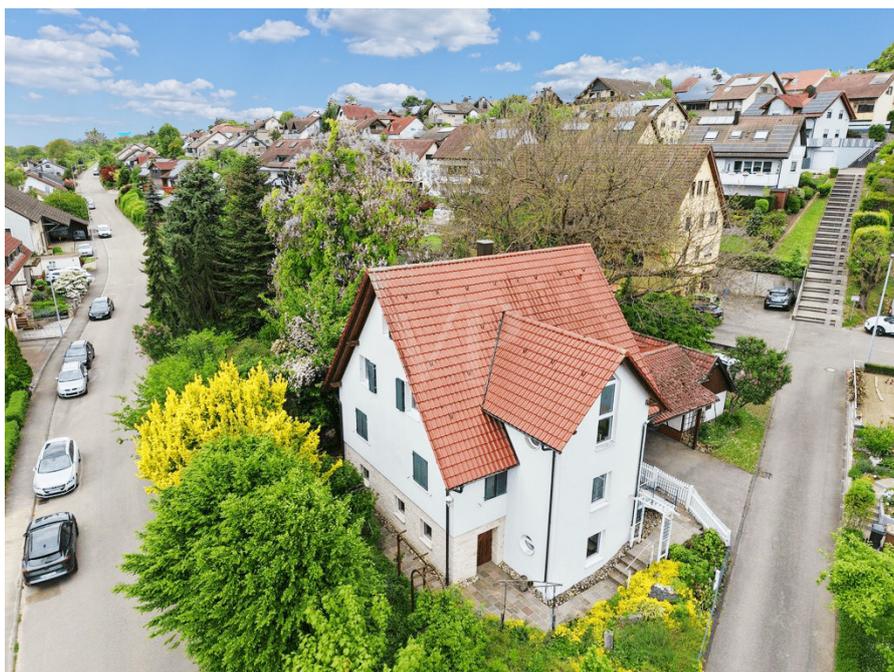
Property ID: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	120.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.07.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## The property



Property ID: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## The property



Property ID: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## The property



Property ID: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## The property



Property ID: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## The property



Property ID: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## The property



Property ID: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## The property



Property ID: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## The property



Property ID: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## The property

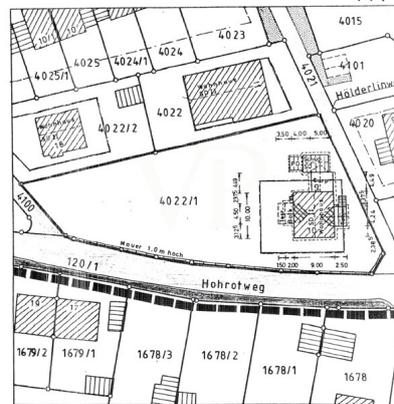


Property ID: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## The property

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

KREIS HEILBRONN  
GEMEINDE HARDTHAUSEN  
GEMARKUNG GOCHSEN



Maßstab 1 : 500

Anlage von dem Liegenschaftskataster  
Entwicklungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 7 LBOVVO

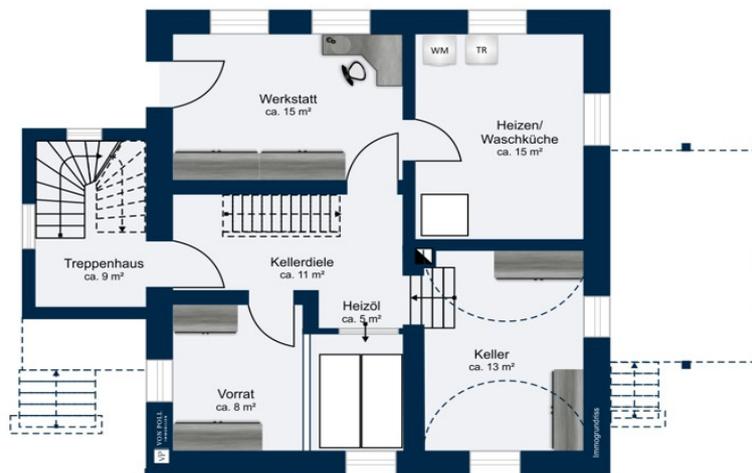
Die Straßenhöhen sind dem Bebauungsplan entnommen.  
Unterirdische Leitungen sind dem Plansteller nicht  
bekannt und im vorliegenden Plan nicht eingezeichnet.

Das Amt der  
JÜRGEN CORNIEL  
Bauvermessungsbüro  
§ 9 Abs. 3 LBOVVO Nr. IV  
Wendstraße 11/12  
74701 Heilbronn  
Tel. 07141 8001-1 Fax 07141 8001-20

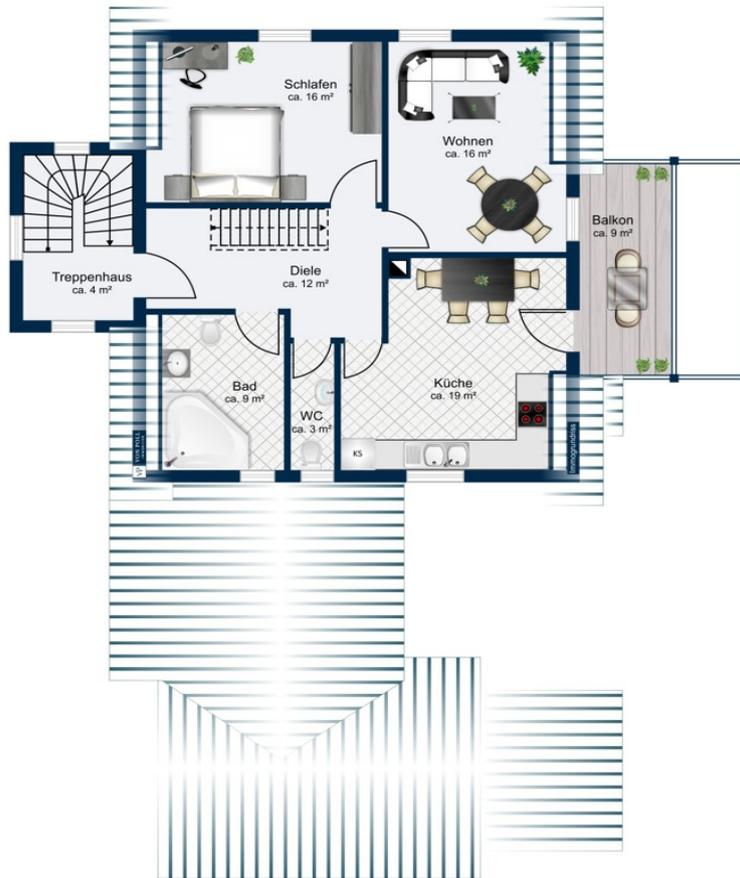
3/3

Property ID: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## A first 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!

Property ID: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## All about the location

**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.

Property ID: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Other information

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.

Property ID: 25188362 - 74239 Hardthausen am Kocher / Gochsen – Hardthausen am Kocher

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)