



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AF-71812

## **Zweifamilienhaus mit traumhafter Gartenidylle - FALC Immobilien Heilbronn**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**585.000,00 €**

**3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere In-  
Exposé inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>164,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.793,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1949</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>1996</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Carport</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>05.07.2033</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>120,7 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>06.07.2023</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die beschauliche Gemeinde Hardthausen am Kocher/Gochsen liegt im Landkreis Heilbronn in Baden-Württemberg. Sie zählt rund 4.300 Einwohner und ist umgeben von idyllischen Weinbergen, Wäldern und dem Kocherfluss. Die nächstgelegene größere Stadt ist Heilbronn, welche ca. 15 Kilometer entfernt liegt.*

*Hardthausen am Kocher besticht durch seine ruhige und ländliche Lage, bietet aber dennoch eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Direkt vor Ort befindet sich eine Bäckerei sowie eine Grundschule. In unmittelbarer Nähe befindet sich Neuenstadt am Kocher und bietet ein durchdachtes Bildungsangebot: Von der Lindenschule (Grundschule) über die Helmbundschule (Haupt- und Realschule) bis zum Eduard-Mörrike-Gymnasium sowie einer Förderschule, Musikschule und VHS-Außenstelle stehen sämtliche Schullaufbahnen offen. Für den täglichen Bedarf gibt es im Stadtkern viele lokale Geschäfte, Supermärkte und Dienstleister – alles fußläufig erreichbar. Der ÖPNV wird durch die Buslinien 620, 622 und 49 sichergestellt, welche Neuenstadt halbstündlich mit Heilbronn, Hardthausen und Öhringen verbinden – ideal auch für Pendler aus Hardthausen. Mit dem Auto erreicht man Neuenstadt in wenigen Minuten über die A 81 Ausfahrt „Neuenstadt a. K.“ – Hardthausen liegt so praktisch vor der Haustür.*

*Die Landschaft rund um Hardthausen am Kocher lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Wanderungen ein. Auch kulturell hat die Gemeinde einiges zu bieten: So gibt es regelmäßig Veranstaltungen wie das traditionelle Weinfest oder Konzerte in der örtlichen Kirche. Nur sieben Autominuten entfernt liegt Lampoldshausen – Heimat des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt, das als innovativer Standort für Raumfahrttechnologie auch einen bedeutenden und attraktiven Arbeitgeber in der Region darstellt.*

*Heilbronn entwickelt sich zur Innovationsdrehscheibe: Mit dem Innovationspark IPAI entsteht auf rund 23 ha das größte KI-Ökosystem Europas, in dem bald 5 000 Menschen in Start-ups, Forschung und Lehre arbeiten werden. Der Bildungscampus der Dieter-Schwarz-Stiftung beherbergt neben TUM-Zweigstelle und Experimenta das DHBW Center for Advanced Studies und zahlreiche Master- und Weiterbildungsangebote. Nahe Arbeitgeber sind die Schwarz-Gruppe (Lidl, Kaufland), Audi/Quattro GmbH, Bechtle, Lápplé, Bosch Engineering und Zulieferer; zudem entsteht ein imec-Chipzentrum im IPAI für Automobil-Innovation. Heilbronn verbindet Forschung, Bildung und Industrie in Einem.*

*Die angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend nahe des Ortskerns. Die umliegenden Grünflächen und der nahegelegene Wald bieten viel Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten. Die Anbindung an die Autobahn A6 ist in ca. 10 Minuten zu erreichen, somit ist auch eine gute Anbindung an größere Städte wie Heilbronn, Stuttgart, Würzburg oder Nürnberg*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*gegeben.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*In ruhiger Lage von Hardthausen-Gochsen präsentiert Ihnen Andreas Franzke von FALC Immobilien ein Objekt, das sich sowohl zur Eigennutzung, als auch als Kapitalanlage eignet. Es erwartet Sie ein gepflegtes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1949, welches 1996 umfassend modernisiert wurde, darunter das Dach, die Fassade, die Fenster, das Bad und die Elektrik.*

*Das Haus überzeugt mit insgesamt sechs Zimmern, davon zwei Schlafzimmer, ist voll unterkellert und bietet mit einem zusätzlichen Gewölbekeller viel Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten – zum Beispiel als stilvoller Weinkeller. Klapppläden an der Süd- und Nordseite unterstreichen den traditionellen Charme des Hauses.*

*Die Erdgeschosswohnung steht leer und eignet sich ideal zum Selbstbezug oder zur Neuvermietung. Die Wohnung im Obergeschoss ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 475,00 €. Beide Wohneinheiten verfügen über je ein Tageslichtbad mit separatem WC. Im Obergeschoss sorgt ein heller Wintergarten mit Westausrichtung und Blick in den Garten für ein besonderes Wohngefühl. Der Dachboden bietet zusätzlich Ausbaureserve – zum Beispiel als Jugendebene oder Hobbybereich.*

*Besonderes Highlight ist der rund 1.100 m<sup>2</sup> große Garten mit altem Obstbaumbestand. Vom Westbalkon der Erdgeschosswohnung gelangen Sie direkt ins Grüne. Ein Gartenhaus sowie eine separate Werkstatt bieten zusätzlichen Raum für Freizeit, Hobby und Gartenpflege.*

*Zur Immobilie gehört ein Carport, der Ihr Fahrzeug witterungsgeschützt unterbringt.*

*Das Haus befindet sich energetisch in einem soliden Zustand mit der Effizienzklasse D. Es ist mit einer Öl-Zentralheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme sorgt. Im Badezimmer des Erdgeschosses wurde zudem eine Fußbodenheizung installiert.*

*Die Immobilie liegt in Hardthausen, Ortsteil Gochsen – einer familienfreundlichen Gemeinde mit guter Anbindung an Neuenstadt, Öhringen und Heilbronn. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und der ÖPNV sind in wenigen Minuten erreichbar – ideal auch für Pendler.*

## Ausstattung

*Schon beim Eintreffen auf dem Grundstück wird der gepflegte Gesamteindruck des Hauses sichtbar. Ihr Fahrzeug findet geschützt Platz unter einem Carport, der sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt. Über eine kleine Treppe gelangen Sie zum Hauseingang. Das zentrale Treppenhaus verbindet Erd- und Obergeschoss und bildet das verbindende Herzstück der Immobilie. Rechterhand betreten Sie die erste Wohnung – großzügig und ideal geschnitten.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**Ein einladender Flur empfängt Sie freundlich und erschließt sämtliche Räume der Etage. Gleich zu Beginn erwartet Sie das helle Tageslichtbad, ausgestattet mit einer komfortablen Badewanne, einer separaten Dusche, einem Waschbecken sowie großen, weißen Bodenfliesen. Hier genießen Sie die einzige Fußbodenheizung des Hauses – ein echtes Plus an kalten Tagen. Direkt daneben befindet sich das separate WC mit Fenster.**

**Gegenüber liegt das gemütliche, ca. 12 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer, das genügend Platz für ein Doppelbett und Ihren Kleiderschrank bietet – ein Rückzugsort für die Eltern. Im Anschluss folgt das großzügige Wohnzimmer mit ca. 17 m<sup>2</sup> – hell, freundlich und einladend, perfekt für entspannte Abende mit der Familie oder Freunden. Die angrenzende Wohnküche bietet ebenfalls etwa 17 m<sup>2</sup> Platz und ist mit einem Essbereich ausgestattet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon in Westausrichtung. Ein Rollladen an der Balkontür sorgt für angenehme Beschattung. Über wenige Stufen führt der Balkon hinunter in den weitläufigen Garten – ein echtes Gartenidyll.**

**Der Garten ist ein kleines Paradies: sattes Grün, hohe Obstbäume, die im Sommer angenehmen Schatten und im Herbst köstliche Früchte spenden, und ein stillgelegter Brunnen, der dem Außenbereich seinen besonderen Charakter verleiht. Hier ist viel Raum für Kinder zum Spielen, zum Gärtnern, für ruhige Lesestunden im Grünen oder gesellige Abende unter freiem Himmel – ein Ort für Lebensfreude und Entfaltung.**

**Über das Treppenhaus erreichen Sie die Obergeschosswohnung, die sich in Grundriss und Raumaufteilung weitgehend mit der Erdgeschoseinheit deckt. Das Badezimmer hier ist mit einer Badewanne ausgestattet, auf eine Dusche wurde verzichtet. Eine Besonderheit dieses Geschosses ist der charmante Wintergarten in Westausrichtung, der sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus begehbar ist. Von hier aus eröffnet sich ein weiter Blick über den Garten – ein Rückzugsort für jede Jahreszeit.**

**Neben dem großzügigen Raumangebot begeistert die Immobilie mit vielen charmanten Details und praktischen Erweiterungsmöglichkeiten. Der historische Gewölbekeller verleiht dem Haus nicht nur Charakter, sondern bietet sich auch hervorragend als stilvoller Weinkeller an. Das Dachgeschoss hält zusätzliches Ausbaupotenzial bereit – ideal für Familien mit älteren Kindern, ein Atelier, ein Büro oder einfach als Raumreserve für die Zukunft.**

**Ein weiteres Highlight für Handwerker und Hobbygärtner: Direkt am Garten befindet sich eine separate Werkstatt – ideal für kreative Projekte, Reparaturen oder die Gartenpflege. Hier findet jedes Werkzeug seinen Platz, und ambitionierte Hände können sich frei entfalten.**

**Insgesamt bietet dieses Haus viel mehr als nur vier Wände: Es ist ein Ort, an dem Familien wachsen, Paare ankommen und kreative Köpfe neue Perspektiven finden können – eingebettet in eine grüne Oase voller Möglichkeiten.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***Sie fangen an zu träumen? Dann träumen Sie mit uns und vereinbaren noch heute Ihren Besichtigungstermin!***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.***

***Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: [heilbronn@falcimmo.de](mailto:heilbronn@falcimmo.de). Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!***

***Ihr Ansprechpartner: Andreas Franzke, [heilbronn@falcimmo.de](mailto:heilbronn@falcimmo.de)  
Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Neckarsulmer Str. 2, 74076 Heilbronn***

***Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: <https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html> oder kontaktieren Sie uns.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN

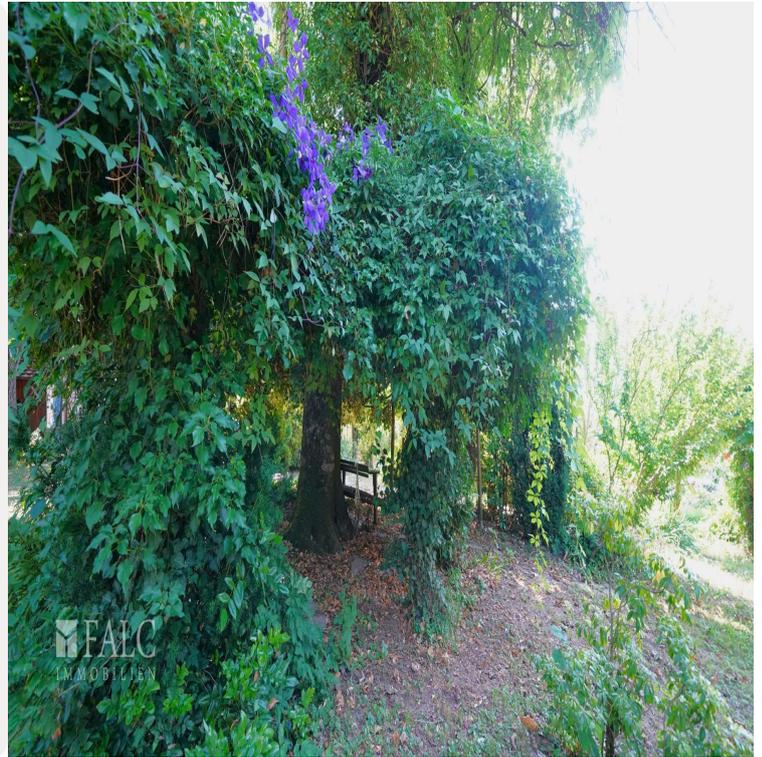


FALC  
IMMOBILIEN  
Zum Exposé

FALC  
FINANCE



Finanzierung berechnen



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

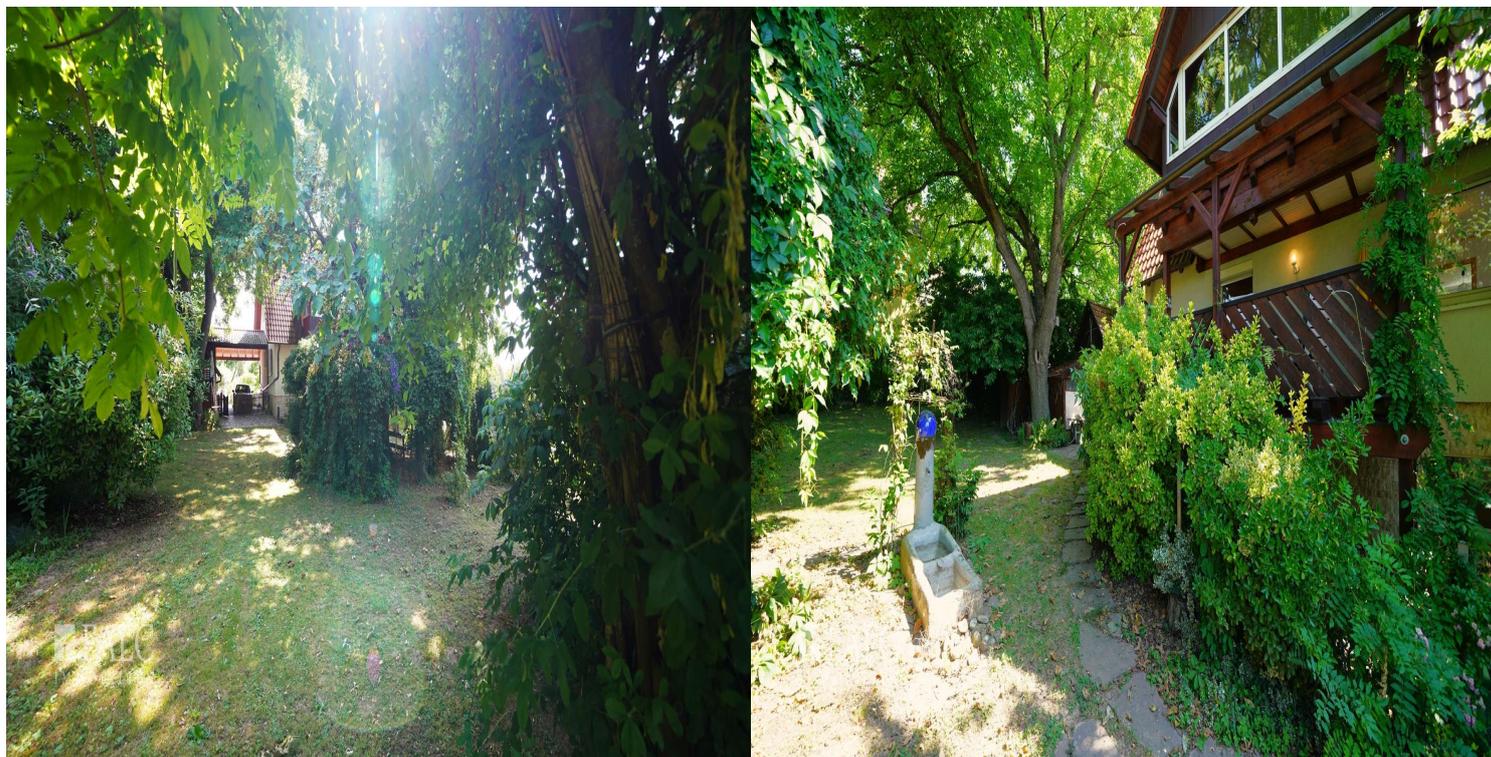
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

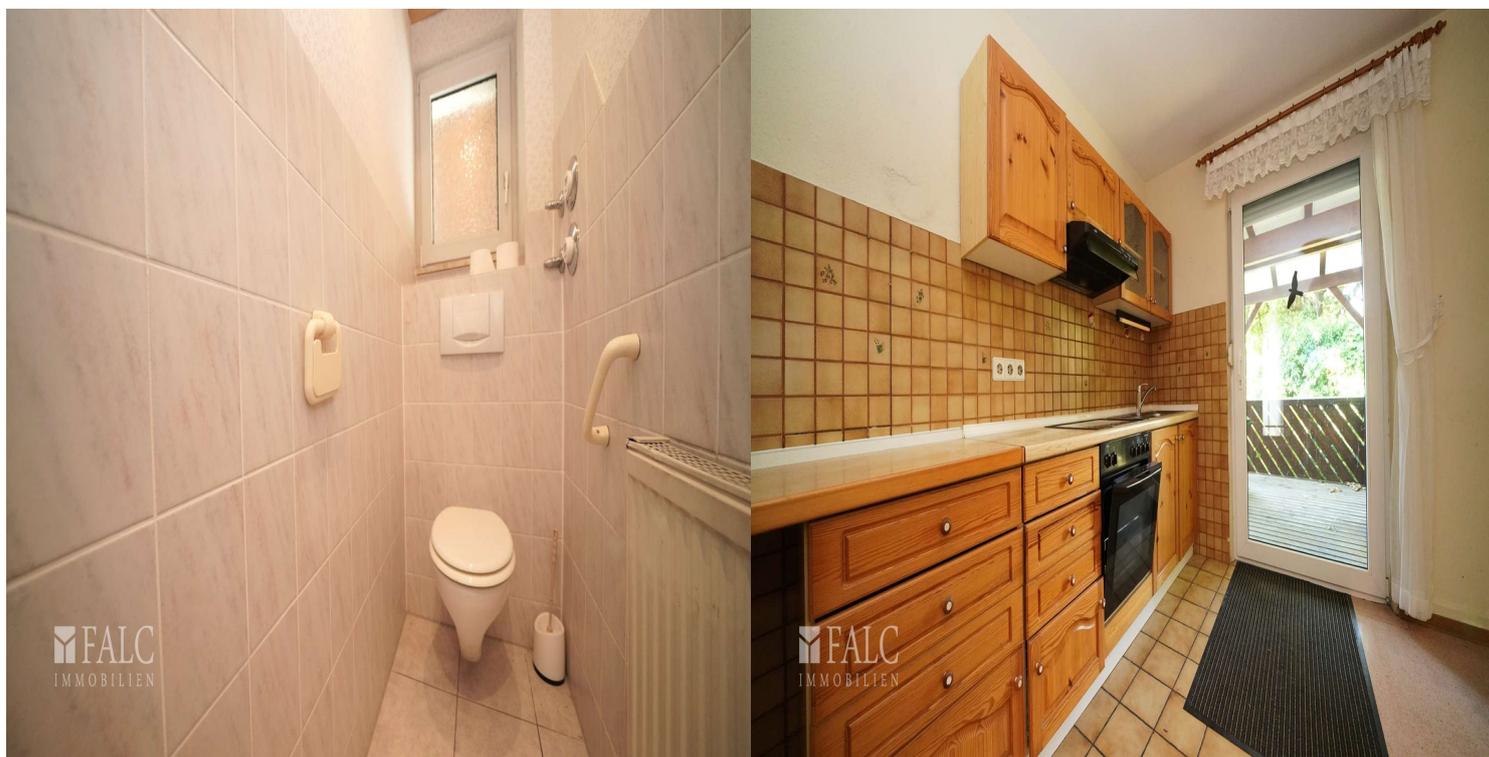
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

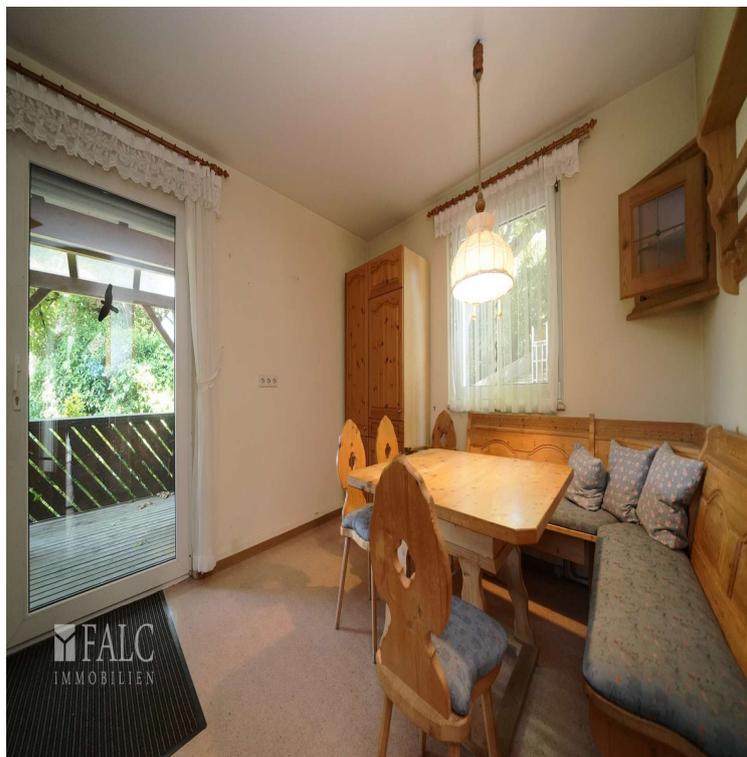
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

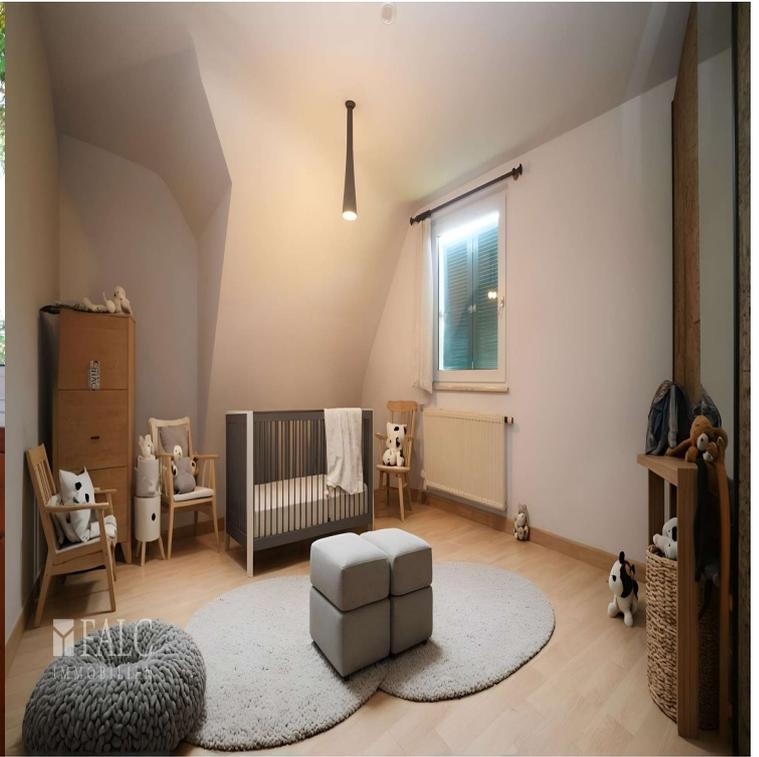
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

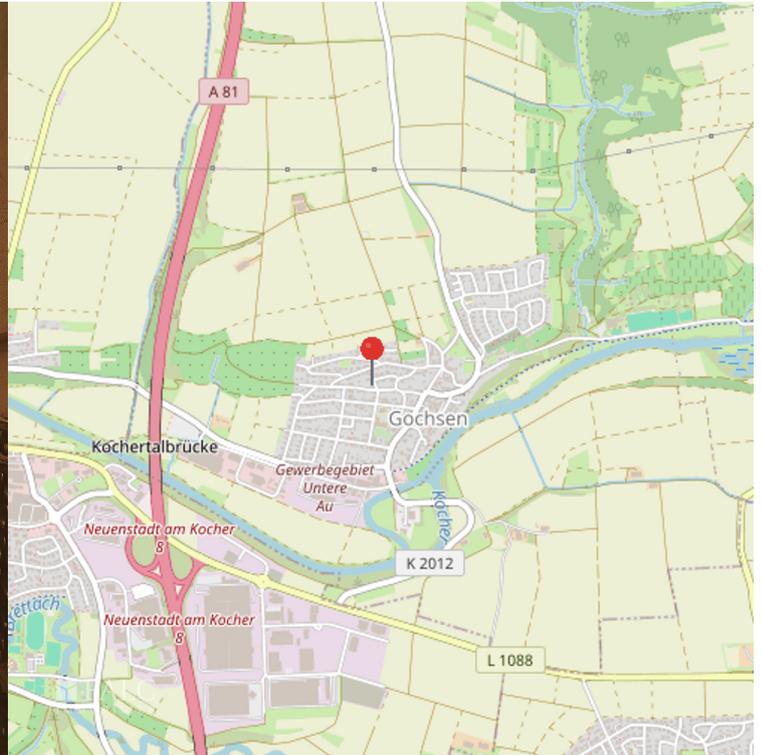
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

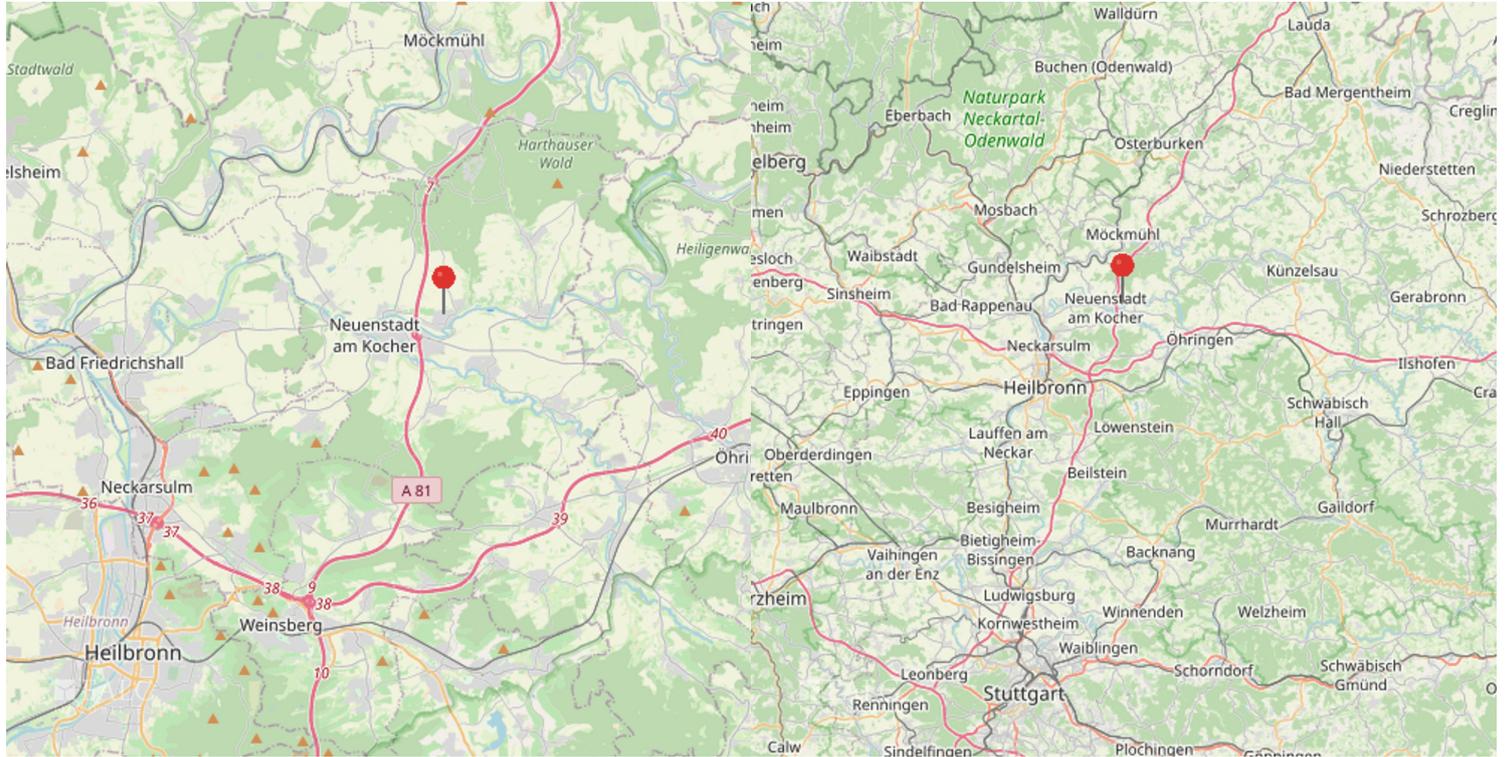
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

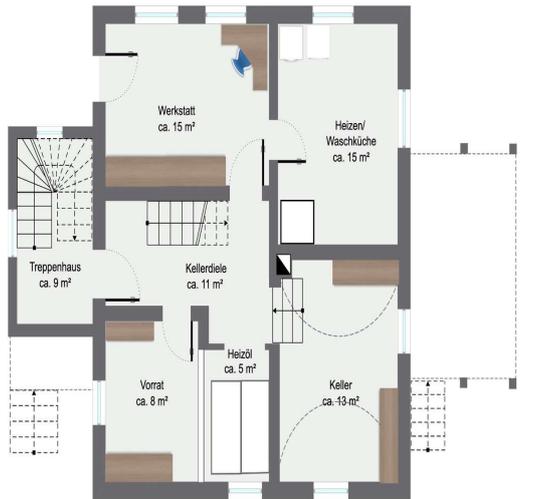


WP Immo Manager

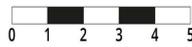
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Kellergeschoss



FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)