Kirchardt – Kichardt

# Licht, Raum und moderne Architektur – neuwertiges Einfamilienhaus mit Galerie

*Objektnummer: 26188122*



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162.49 $m^2$ • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 431 $m^2$

Objektnummer: 26188122 - 74912 Kirchardt – Kichardt


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26188122 - 74912 Kirchardt – Kichardt

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26188122 |
| Wohnfläche | ca. 162.49 m² |
| Dachform | Walmdach |
| Zimmer | 6.5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2021 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 695.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig |
| Bauweise | Fertigteile |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26188122 - 74912 Kirchardt – Kichardt

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis | 28.04.2032 |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 15.5 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A+ |
| Baujahr laut Energieausweis | 2021 |

Objektnummer: 26188122 - 74912 Kirchardt – Kichardt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26188122 - 74912 Kirchardt – Kichardt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26188122 - 74912 Kirchardt – Kichardt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26188122 - 74912 Kirchardt – Kichardt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26188122 - 74912 Kirchardt – Kichardt

# Die Immobilie

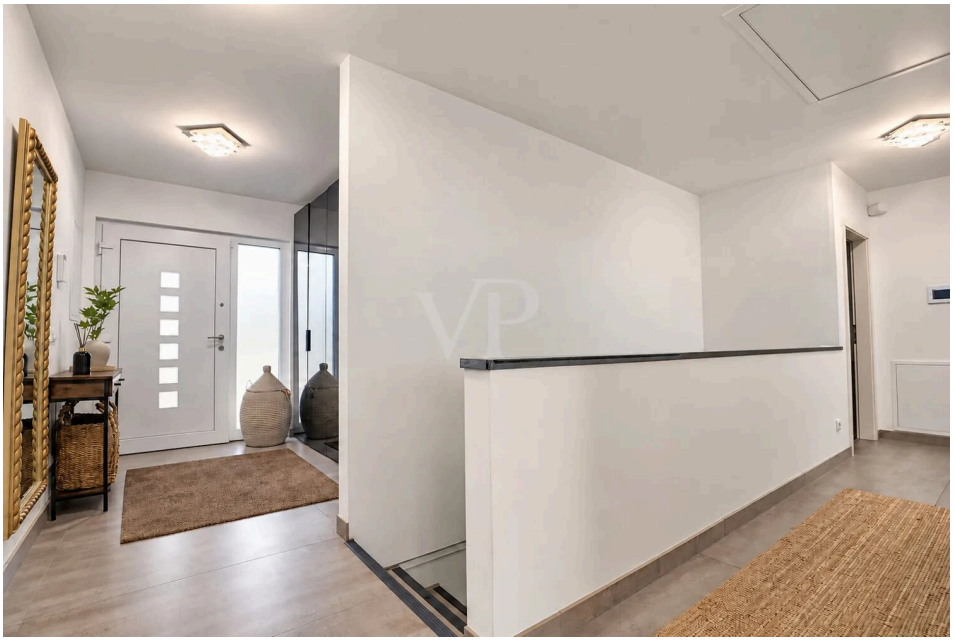




Objektnummer: 26188122 - 74912 Kirchardt – Kichardt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26188122 - 74912 Kirchardt – Kichardt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26188122 - 74912 Kirchardt – Kichardt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26188122 - 74912 Kirchardt – Kichardt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26188122 - 74912 Kirchardt – Kichardt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26188122 - 74912 Kirchardt – Kichardt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26188122 - 74912 Kirchardt – Kichardt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26188122 - 74912 Kirchardt – Kichardt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26188122 - 74912 Kirchardt – Kichardt

# Die Immobilie





Objektnummer: 26188122 - 74912 Kirchardt – Kichardt

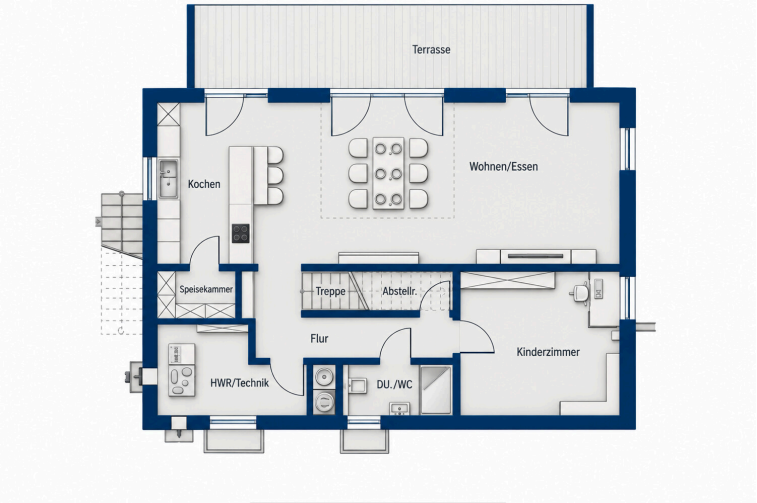
# Die Immobilie





Objektnummer: 26188122 - 74912 Kirchardt – Kichardt

# Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26188122 - 74912 Kirchardt – Kichardt

# Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 2021 verbindet moderne Architektur mit einem offenen Wohnkonzept und einer gehobenen Ausstattung. Auf rund 170 m² Wohnfläche stehen 6,5 Zimmer zur Verfügung, die Familien ebenso wie Paaren mit zusätzlichem Platzbedarf vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Das ca. 431 m² große Grundstück ergänzt das Raumangebot um eine Terrasse und einen eigenen Garten.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche. Große, bodentiefe Fenster zur Terrassenseite sorgen für viel Tageslicht und verbinden den Innenraum mit dem Außenbereich. Ein besonderer Blickfang ist der Luftraum mit offener Galerie: Er verleiht dem Wohnbereich eine eindrucksvolle Höhe und unterstreicht die großzügige Architektur des Hauses. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein; eine angeschlossene Speisekammer bietet zusätzlichen Stauraum.

Vier Schlafzimmer schaffen Platz für individuelle Rückzugsorte und lassen sich je nach Bedarf auch als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Das Elternschlafzimmer verfügt über eine angrenzende Ankleide. Zwei Tageslichtbäder ergänzen die durchdachte Raumaufteilung und bieten auch im Familienalltag einen angenehmen Komfort.

Zur technischen Ausstattung gehören eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, eine Fußbodenheizung sowie dreifach verglaste Fenster. Ein Lüftungssystem unterstützt den regelmäßigen Luftaustausch. Ein Glasfaseranschluss, ein Sicherheitssystem und ein Starkstromanschluss runden die Ausstattung ab.

Die Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet Platz für gemeinsame Mahlzeiten oder entspannte Stunden im eigenen Garten. Für die Gartenbewässerung steht eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 8.000 Litern zur Verfügung. Zwei Außenstellplätze ergänzen das Angebot. Zum Kaufumfang gehört außerdem ein Miteigentumsanteil von einem Sechstel an der angrenzenden Privatstraße, entsprechend einer anteiligen Fläche von ca. 38 m².

Mit seiner offenen Galerie, den hellen Wohnräumen und der modernen Haustechnik bietet dieses Haus ein attraktives Zuhause für Menschen, die großzügiges Wohnen und zeitgemäßen Komfort miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 26188122 - 74912 Kirchardt – Kichardt

# Ausstattung und Details

- Energieeffizienzklasse KfW 55 (bei zukünftiger Montage einer Photovoltaikanlage entspräche KfW 40 Plus)
- Im Kauf mit inbegriffen 1/6tel Miteigentum Privatstraße an Grundstück angrenzend (entspricht zusätzlich ca. 38 m²)
- Heizung Luft-Wasser-Wärme Pumpe
- Lüftungssystem (Zirkuliert Frischluft durch jeden Raum gegen Schimmelbildung)
- Fußbodenheizung
- Glasfaseranschluss
- Sicherheitssystem
- Bodentiefe Fenster - Terrassenseite
- 2x Badezimmer
- Starkstromanschluss
- Regenzisterne mit 8.000 Liter Fassungsvermögen
- 2x Außenstellplatz
- Fenster 3fach verglast

Objektnummer: 26188122 - 74912 Kirchardt – Kichardt

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich direkt in Kirchardt gelegen. Die Gemeinde im westlichen Landkreis Heilbronn liegt eingebettet in die Landschaft des Kraichgaus und verbindet einen überschaubaren Wohnort mit einer guten regionalen Anbindung. Zwischen Bad Rappenau, Sinsheim und Eppingen gelegen, bietet Kirchardt einen attraktiven Ausgangspunkt für Beruf, Familie und Freizeit.

Kinderbetreuungseinrichtungen, die Grundschule sowie ergänzende Betreuungsangebote unterstützen den Familienalltag. Einkaufsmöglichkeiten und Angebote der medizinischen Grundversorgung sind im Ort vorhanden. Die umliegenden Städte erweitern das Angebot um weiterführende Schulen, zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle und gastronomische Einrichtungen.

Für Berufspendler ist insbesondere die Nähe zur Autobahn A6 von Vorteil. Über die Anschlussstellen Bad Rappenau und Sinsheim-Steinsfurt bestehen Verbindungen in Richtung Heilbronn, Mannheim und darüber hinaus. Ergänzend sorgen Busverbindungen und das bedarfsgesteuerte Angebot für Mobilität. Über die Bahnhöfe in Grombach, Gemmingen und Ittlingen besteht Anschluss an den regionalen Schienenverkehr.

Die Landschaft des Kraichgaus bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Aktivitäten im Freien. Örtliche Vereine und die Freizeitangebote der umliegenden Städte ergänzen das Wohnumfeld. So verbindet die Lage naturnahe Freizeitmöglichkeiten mit einer alltagstauglichen Infrastruktur und guten Verbindungen in die Region.

Objektnummer: 26188122 - 74912 Kirchardt – Kichardt

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com