



74912 Kirchartd

Großzügiges Haus mit separater Einliegerwohnung und großem Garten in Kirchartd



628.000 €

Kaufpreis

209,66 m² **770 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG

Filiale Heilbronn Wohnen

Tel.: 00497131209020

info@schuerrer-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	209,66 m ²
Grundstücksfläche	770 m ²
Zimmer	7
Badezimmer	2
separate WCs	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	4
Wohneinheiten	2
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	628.000 €
Kaufpreis / qm	2.995,33 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	17.06.2027
Baujahr (Haus)	1982
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	130.00



Zustand

Baujahr	1982
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Wintergarten	✓
Gäste-WC	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



Beschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung bietet ein außergewöhnlich flexibles Wohnkonzept für Familien, die heute großzügig wohnen und morgen auf unterschiedliche Lebensphasen reagieren möchten. Mit insgesamt ca. 210 m² Wohnfläche, verteilt auf die Hauptwohnung im Erdgeschoss mit ca. 141,31 m² und die Einliegerwohnung im Untergeschoss mit ca. 68,35 m², eignet sich das Haus ideal für Familien mit Teenagerkindern, Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer, die einen eigenständigen Bereich für ein Au-pair, erwachsene Kinder, Gäste, Pflegepersonal oder Homeoffice benötigen.

Die Hauptwohnung im Erdgeschoss überzeugt durch ein großzügiges Raumangebot mit hellem Wohn- und Essbereich, Küche mit Einbauküche, Wintergarten, Schlafräumen, Bad, zwei separate WCs sowie direktem Zugang zu Balkon und Terrasse. Besonders Familien profitieren hier von der offenen, alltagstauglichen Aufteilung: Gemeinsame Wohnbereiche stehen ebenso zur Verfügung wie private Rückzugsräume für Eltern und Kinder. Der Wintergarten erweitert den Wohnbereich auf angenehme Weise und schafft einen geschützten Platz mit Blick ins Grüne.

Die separate Einheit im Untergeschoss ist ein großer Mehrwert dieser Immobilie. Sie bietet eigene Wohn- und Schlafräume, Küche, Bad/WC sowie Zugang zur Terrasse und kann dadurch unabhängig genutzt werden. Gerade für Teenager, die mehr Selbstständigkeit wünschen, für ein Au-pair oder für Angehörige entsteht hier ein eigener Bereich mit Privatsphäre, ohne die Nähe zur Familie aufzugeben. Ebenso eignet sich die Einheit für berufliche Zwecke, etwa als ruhiges Büro, Praxis- oder Arbeitsbereich mit klarer Trennung vom Familienleben.

Ein besonderes Highlight ist das ca. 770 m² große Grundstück mit schönem, eingewachsenem Garten. Obstbäume, Bepflanzung, Terrassenflächen und der geschützte Außenbereich bieten viel Platz zum Spielen, Entspannen, Gärtnern und Zusammensein. Für Familien entsteht hier ein wertvoller Freiraum, der gerade mit älteren Kindern, Haustieren oder Gästen vielseitig nutzbar ist.

Das Haus wurde laufend gepflegt und modernisiert, unter anderem mit sanierter UG-Wohnung, Kamineinbau, neuen Decken mit Stuckleisten und Einbauleuchten, elektrischen Rollläden sowie einem Hauswasserwerk für die 10.000-Liter-Zisterne. Eine Doppelgarage und zwei Außenstellplätze runden das Angebot ab.

Zusätzlich bietet die Ausbaureserve im Dach mit ca. 80 m² weiteres Potenzial für zukünftige Wohnideen. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als ideales Zuhause für Familien, die Platz, Flexibilität, Garten und eine separate Wohneinheit in einem Haus verbinden möchten.

Lage

Ruhige, familienfreundliche Wohnlage in Kirchartd mit guter Infrastruktur, naturnahem Umfeld sowie schneller Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Bus, B39 und A6.

Sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit



Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr
(Nicht an Feiertagen)



































