

**Mainhardt**

# Freistehendes Zweifamilienhaus mit großem Garten, Doppelgarage und vielseitiger Nutzung

**Objektnummer: 25256250**



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

**KAUFPREIS: 615.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.610 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25256250 - 74535 Mainhardt**

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

Objektnummer: 25256250 - 74535 Mainhardt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25256250	Kaufpreis	615.000 EUR
Wohnfläche	ca. 230 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	3		
Baujahr	1979	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage	Nutzfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25256250 - 74535 Mainhardt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	07.01.2036	Endenergiebedarf	114.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 25256250 - 74535 Mainhardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256250 - 74535 Mainhardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256250 - 74535 Mainhardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256250 - 74535 Mainhardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256250 - 74535 Mainhardt

## Die Immobilie



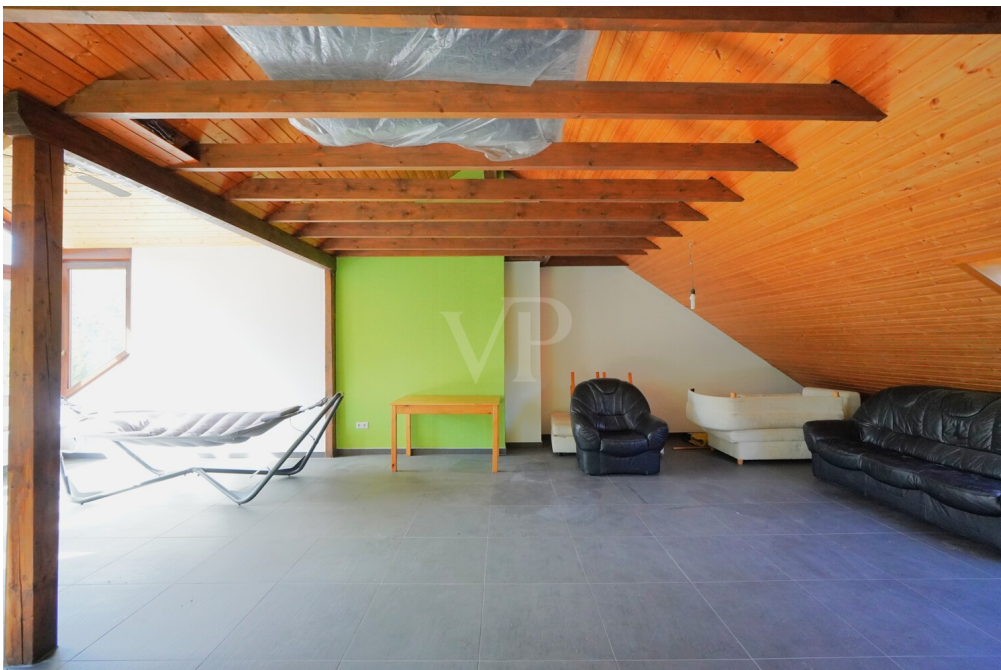
Objektnummer: 25256250 - 74535 Mainhardt

## Die Immobilie



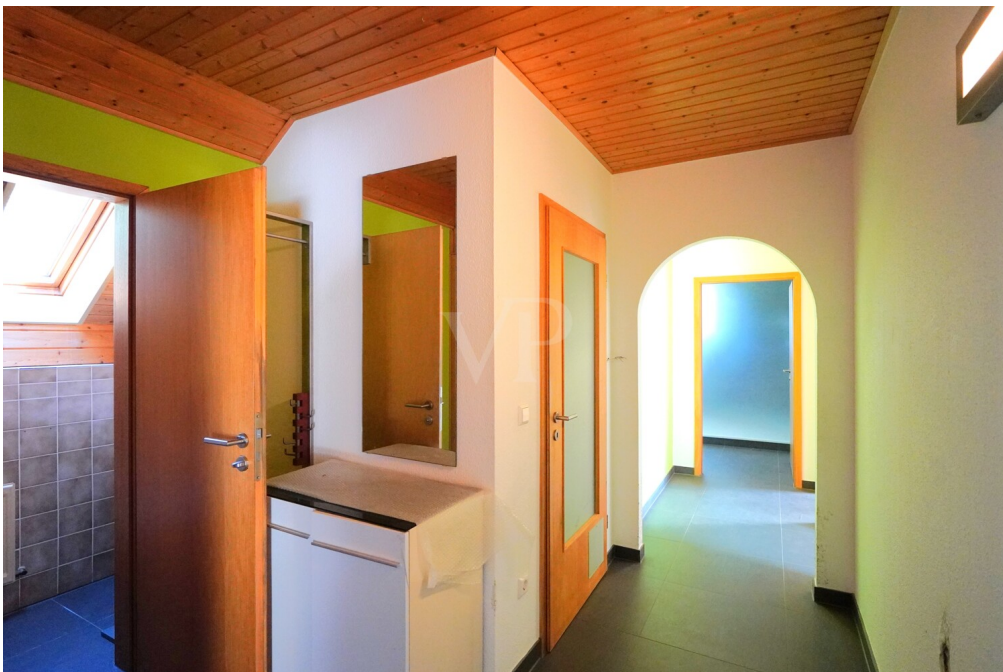
Objektnummer: 25256250 - 74535 Mainhardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256250 - 74535 Mainhardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256250 - 74535 Mainhardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256250 - 74535 Mainhardt

## Die Immobilie



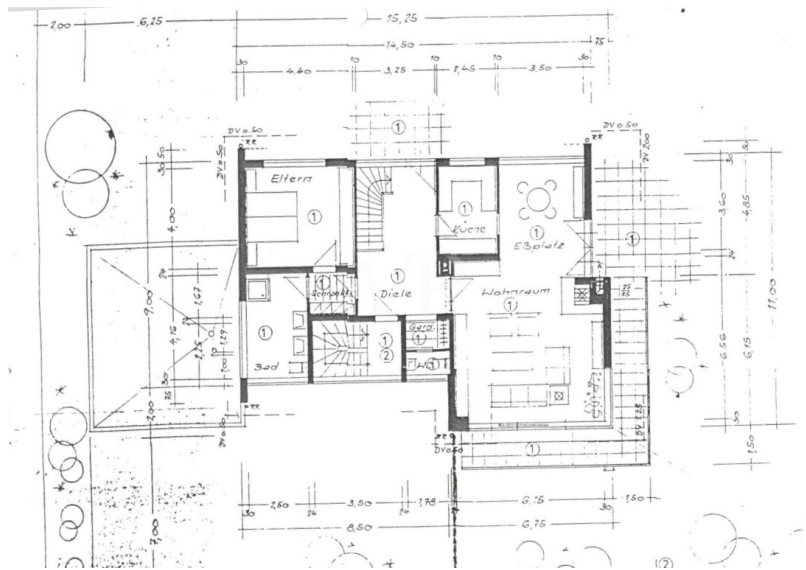
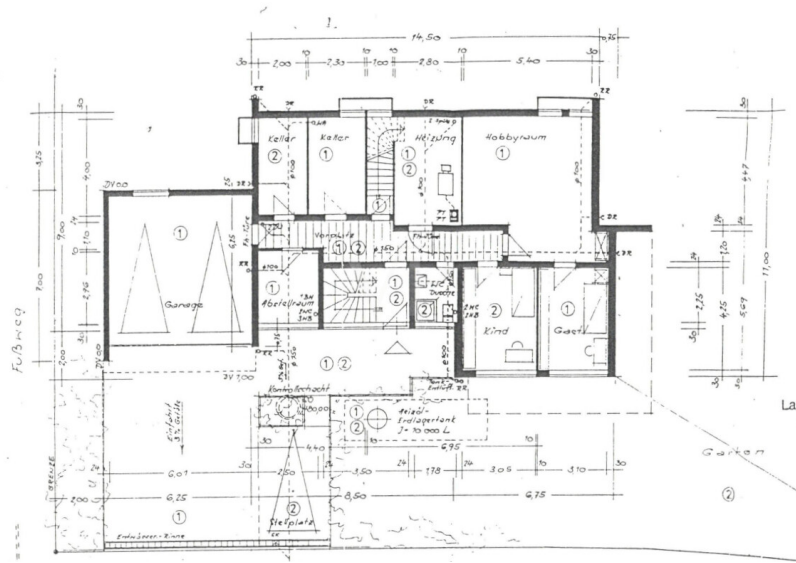
Objektnummer: 25256250 - 74535 Mainhardt

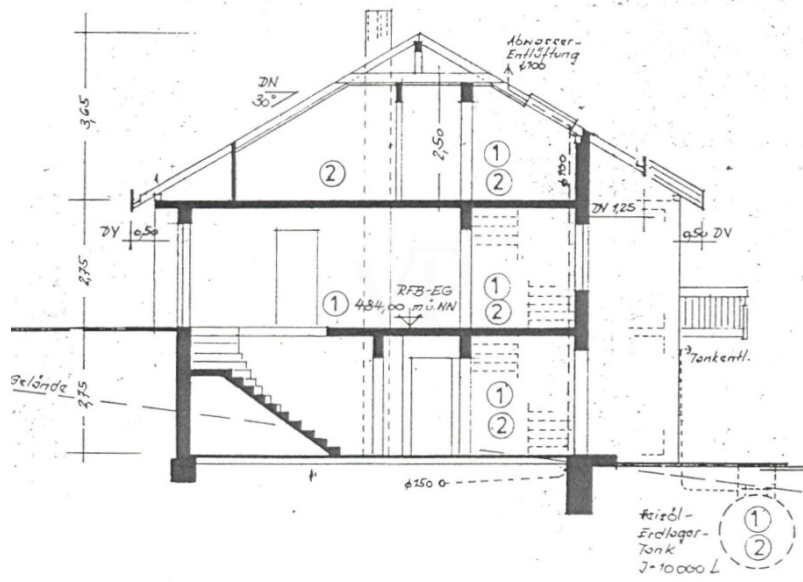
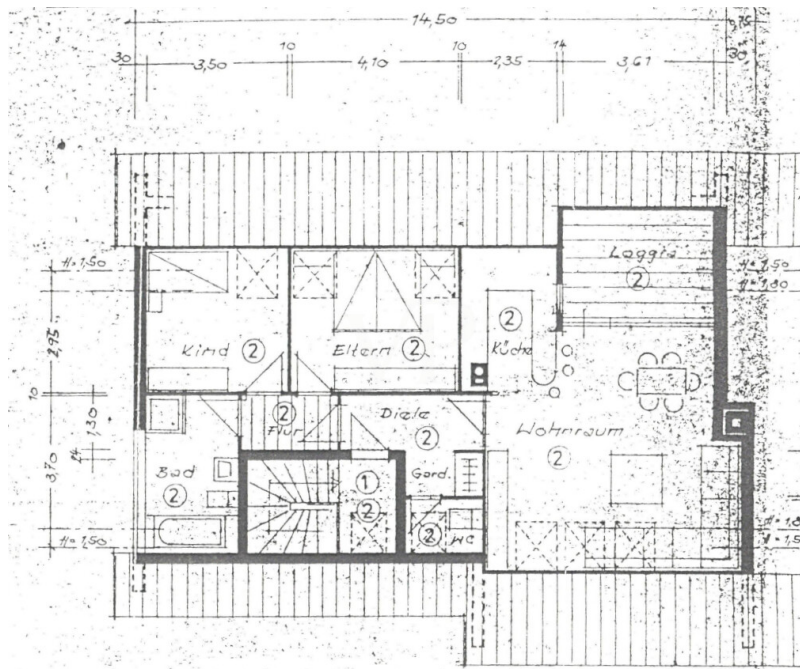
## Die Immobilie



Objektnummer: 25256250 - 74535 Mainhardt

# 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: 25256250 - 74535 Mainhardt**

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Zweifamilienhaus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, das weitläufige Grundstück und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Auf einer Wohnfläche von ca. 230 m<sup>2</sup> und einem eindrucksvollen Grundstück von rund 1.610 m<sup>2</sup> bietet das Anwesen ausreichend Platz für individuelle Wohnräume.

Das Haus verfügt über zwei vollständig getrennte Wohneinheiten, die über ein separates Treppenhaus erreichbar sind.

Dadurch ist eine flexible Nutzung möglich – beispielsweise als Mehrgenerationenhaus, zur teilweisen Vermietung oder für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Im Erdgeschoss befinden sich derzeit verschiedene Büroräumlichkeiten, die sich mit geringem Aufwand in attraktiven Wohnraum umgestalten lassen.

Zusätzlich steht im Keller großzügige Nutzfläche als Abstellraum oder für Hobbynutzung zur Verfügung.

Das Obergeschoss überzeugt mit einem großen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, einem modernen Badezimmer, einem separaten WC sowie zwei Schlafzimmern.

Das Dachgeschoss verfügt über die gleiche Raumaufteilung und bietet somit eine eigenständige, komfortable Wohneinheit.

Beide Wohneinheiten sind hell, freundlich und bieten viel Platz für eine individuelle Gestaltung.

Der weitläufige Garten mit altem Obstbaumbestand lädt zum Verweilen ein und

bietet ideale Voraussetzungen für Gartenliebhaber, Familien mit Kindern oder ruhige Erholung im Grünen.

Für Fahrzeuge steht eine Doppelgarage zur Verfügung, die zusätzlichen Stauraum bietet.

Technisch punktet das Haus mit einer Solarthermieanlage, welche die Ölheizung unterstützt und somit zu einem effizienteren Energieverbrauch beiträgt.

Dieses charmante Zweifamilienhaus bietet eine außergewöhnliche Kombination aus großzügiger Wohnfläche, großem Grundstück, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und idyllischer Gartenlage. Mit überschaubarem Modernisierungsaufwand lässt sich hier ein wahres Wohnparadies schaffen – perfekt für Familien, Selbstständige oder Investoren mit Sinn für Potenzial.

**Objektnummer: 25256250 - 74535 Mainhardt**

## Ausstattung und Details

Hier die Details der Immobilie in der Aufzählung:

- Freistehendes Zweifamilienhaus
  - Ca. 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Ca. 90 m<sup>2</sup> Nutzfläche
  - Ca. 1.610 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
  - Zwei getrennte Wohneinheiten
  - Obergeschoss: ca. 117 m<sup>2</sup>
  - Dachgeschoss: ca. 78 m<sup>2</sup>
  - Untergeschoss: ca. 35 m<sup>2</sup>
  - Separates Treppenhaus
  - Großer Wohn- Essbereich je OG & DG
  - Büroräumlichkeiten im Erdgeschoss
  - Modernisierte Badezimmer
  - Weitläufiger Garten
  - Großzügige Nutzflächen
  - Doppelgarage
- ... und Vieles mehr.

**Objektnummer: 25256250 - 74535 Mainhardt**

## Alles zum Standort

Die Immobilie selbst befindet sich in einer ruhigen aber zentrumsnahen Lage in Mainhardt.

Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Der staatlich anerkannte Luftkurort Mainhardt liegt an der Bundesstraße B14 zwischen Schwäbisch Hall und Stuttgart und zeichnet sich durch eine günstige Verkehrsanbindung, familienfreundliche Strukturen und eine intakte Natur im Herzen des Mainhardter Waldes aus.

Mainhardt bietet eine attraktive Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Erholen. Durch die walddreiche Umgebung genießen Bewohner eine hohe Lebensqualität, während gleichzeitig alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar sind. Dazu zählen mehrere Kindergärten, eine Grund- und Gemeinschaftsschule, Ärzte, Apotheke, Banken, Postfiliale, Handwerksbetriebe sowie vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Über die B14 und B39 bestehen hervorragende Anbindungen an die umliegenden Wirtschafts- und Ballungsräume. Die Städte Schwäbisch Hall und Heilbronn sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, die Landeshauptstadt Stuttgart in rund einer Stunde. Damit liegt Mainhardt verkehrsgünstig im Schnittpunkt der Landkreise Heilbronn, Hohenlohe und Rems-Murr.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus Natur, Lebensqualität und moderner Infrastruktur – ein idealer Standort für Wohnen und Arbeiten in einer zukunftsorientierten Gemeinde.

**Objektnummer: 25256250 - 74535 Mainhardt**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 114.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25256250 - 74535 Mainhardt**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall

Tel.: +49 791 - 95 61 68 90

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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