

Ingelfingen / Hermuthausen

# Modernisiertes Ein- bis Zweifamilienhaus - Wohnen mit Wohlfühlcharakter & nachhaltiger Technik

*Objektnummer: 25256269*

Neuvorstellung



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

**KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 310 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 890 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25256269 - 74653 Ingelfingen / Hermuthausen

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

Objektnummer: 25256269 - 74653 Ingelfingen / Hermuthausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25256269	Kaufpreis	645.000 EUR
Wohnfläche	ca. 310 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1995		
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage		

Objektnummer: 25256269 - 74653 Ingelfingen / Hermuthausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergieverbrauch	28.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.10.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 25256269 - 74653 Ingelfingen / Hermuthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256269 - 74653 Ingelfingen / Hermuthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256269 - 74653 Ingelfingen / Hermuthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256269 - 74653 Ingelfingen / Hermuthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256269 - 74653 Ingelfingen / Hermuthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256269 - 74653 Ingelfingen / Hermuthausen

## Die Immobilie



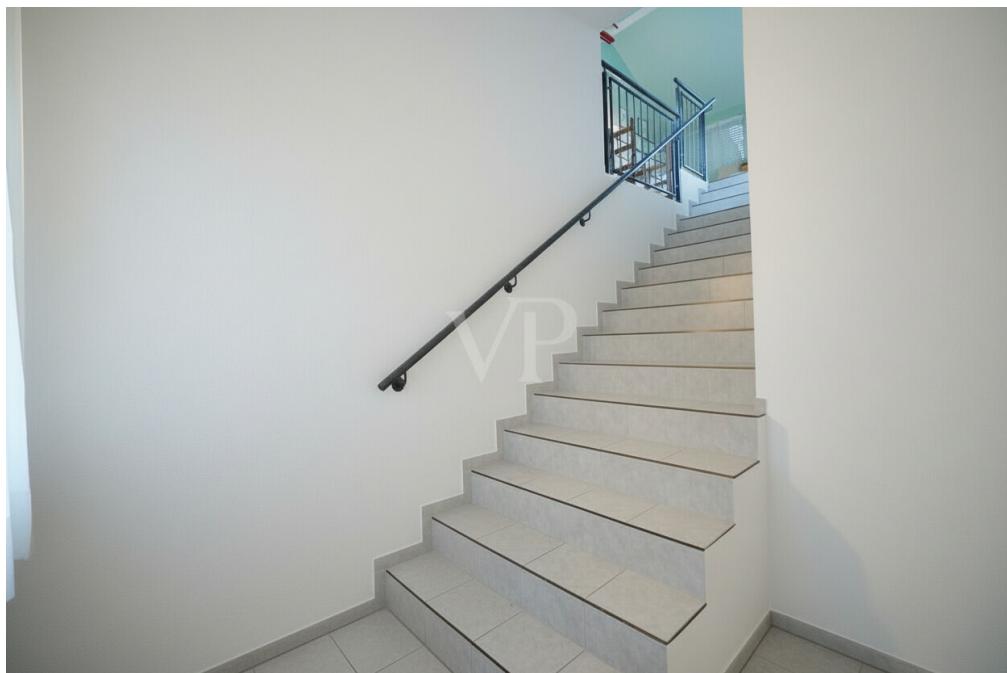
Objektnummer: 25256269 - 74653 Ingelfingen / Hermuthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256269 - 74653 Ingelfingen / Hermuthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256269 - 74653 Ingelfingen / Hermuthausen

## Die Immobilie



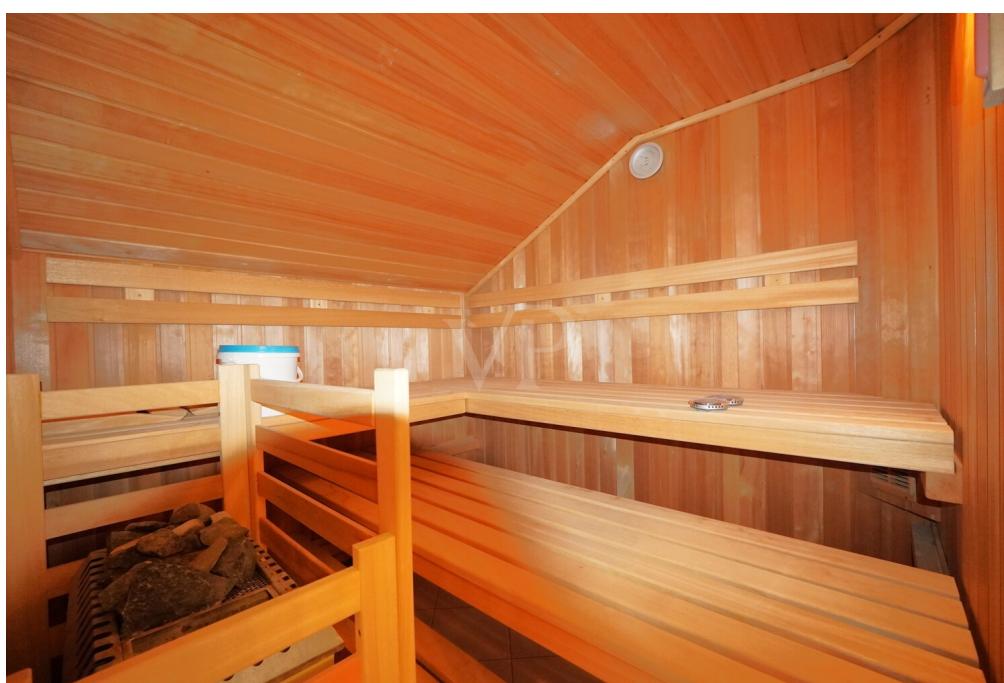
Objektnummer: 25256269 - 74653 Ingelfingen / Hermuthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256269 - 74653 Ingelfingen / Hermuthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256269 - 74653 Ingelfingen / Hermuthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256269 - 74653 Ingelfingen / Hermuthausen

## Die Immobilie



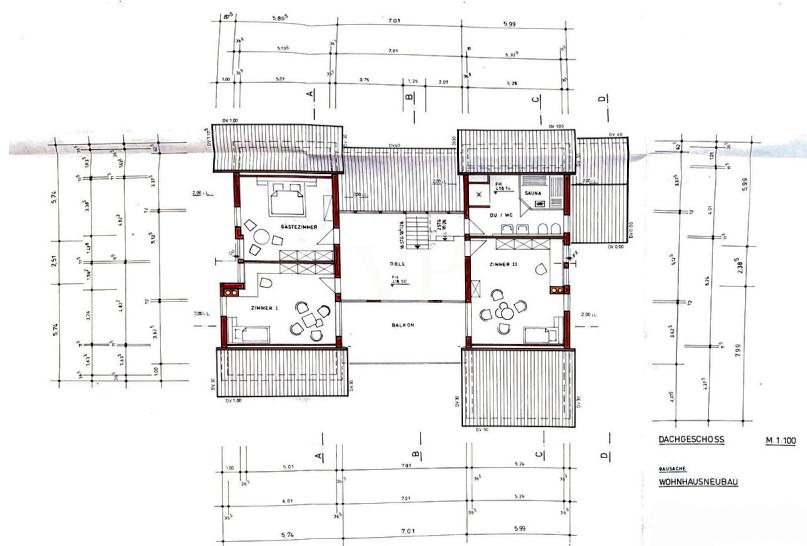
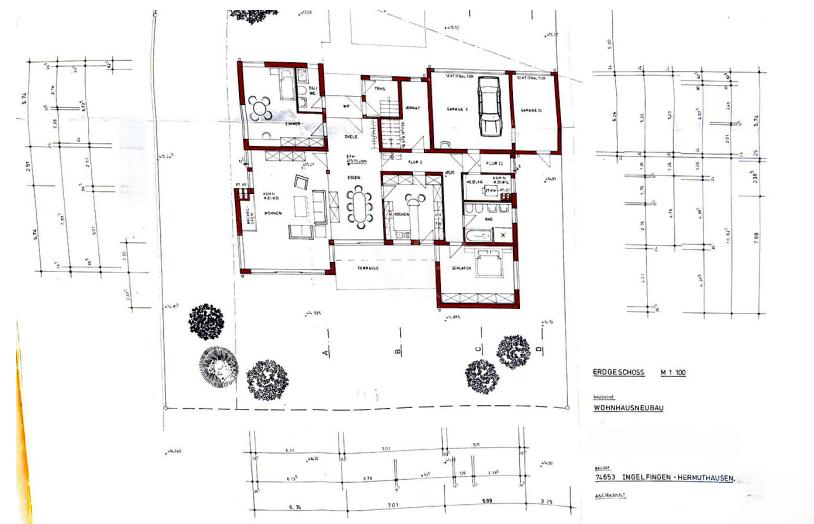
Objektnummer: 25256269 - 74653 Ingelfingen / Hermuthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256269 - 74653 Ingelfingen / Hermuthausen

## 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: 25256269 - 74653 Ingelfingen / Hermuthausen**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige und laufend modernisierte Wohnhaus aus dem Jahr 1995 präsentiert sich mit einer beeindruckenden Gesamtwohnfläche von ca. 310 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von rund 890 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre durchdachte Architektur, sondern auch durch eine moderne, nachhaltige Ausstattung.

Dank der flexiblen Grundrissgestaltung ist das Haus in zwei separate Wohneinheiten teilbar und eignet sich somit ideal für Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Frei wird die Immobilie im August 2026.

Bereits beim Betreten des Erdgeschosses spürt man die offene und einladende Atmosphäre.

Ein Eingangsbereich mit separatem Windfang führt in den Wohnbereich.

Hier erwartet Sie ein sehr großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern sowie einem hochwertigen Speckstein-Kaminofen, der behagliche Wärme spendet.

Die angrenzende Küche ist funktional angebunden und wird durch eine praktische Waschküche mit Vorratsraum ergänzt.

Das Erdgeschoss verfügt außerdem über ein modernisiertes Gäste-WC, ein geräumiges Büro, ein Hauptschlafzimmer sowie ein ebenfalls modernisiertes Badezimmer mit bodentiefer Dusche.

Ein Technikraum sowie der direkte Zugang zur Garage über den Flur runden diesen Geschossgrundriss komfortabel ab.

Fußbodenheizung in Wohn- und Essbereich, Küche und Badezimmer im Erdgeschoss sorgt für besonders angenehme Wohnqualität.

Im Dachgeschoss setzt sich der großzügige Eindruck fort:

Ein offener Wohnbereich, ein separater Essbereich mit gut integrierter Küche und direktem Zugang zur weitläufigen Dachterrasse bieten viel Raum zur Entfaltung.

Ergänzt wird das Geschoss durch zwei Schlafzimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit großer Dusche und eigener Sauna – ideal für entspannte Wellnessmomente.

Das Haus ist technisch auf einem modernen Stand:

Eine Wärmepumpe aus dem Jahr 2018, eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher

(Baujahr 2015) sowie eine 6.000-Liter-Zisterne unterstützen einen nachhaltigen und effizienten Betrieb.

Neben einer Einzel- und einer Doppelgarage stehen großzügige Außenflächen zur Verfügung.

Der liebevoll angelegte Garten mit weitläufiger Südterrasse und entsprechender Beschattung lädt zum Entspannen, Feiern oder Spielen ein – ein echtes Highlight für Sonnenliebhaber.

Diese Immobilie vereint Komfort, zeitgemäße Energieeffizienz und ein durchdachtes Raumangebot – ideal für alle, die viel Platz und ein behagliches Zuhause mit hochwertigen Ausstattungsdetails suchen.

Objektnummer: 25256269 - 74653 Ingelfingen / Hermuthausen

## Ausstattung und Details

Hier die Details der Immobilie in der Aufzählung:

- Baujahr 1995
- Ca. 310 m<sup>2</sup> gesamte Wohnfläche
- Ca. 890 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Teilbar in zwei Wohneinheiten
- Laufend modernisiert
- Wärmepumpe (2018)
- Photovoltaikanlage (2015) mit Batteriespeicher
- Fußbodenheizung (Wohn- Essbereich, Küche, Badezimmer EG)
- Zisterne (6.000 Liter)
- Einzel- & Doppelgarage
- Badezimmer und Gäste WC im EG modernisiert
- Offener Wohnbereich mit Kaminofen (Speckstein)
- Großzügige Loggia (ca. 25 m<sup>2</sup>) im Dachgeschoss
- Frei werdend August 2026
- ... und Vieles mehr

Weitere Informationen zur Immobilie und Bildmaterial stellen wir gerne nach persönlicher Rücksprache zur Verfügung.

Das VON POLL Immobilien-Team freut sich auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 25256269 - 74653 Ingelfingen / Hermuthhausen**

## Alles zum Standort

Dieses gepflegte Einfamilienhaus liegt im idyllischen Teilstadtteil Hermuthhausen bei Ingelfingen – einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage, umgeben von Weinbergen, Wäldern und weiten Wiesen. Die naturnahe Umgebung bietet einen hohen Erholungswert und lädt zu Spaziergängen, Rad- und Wandertouren direkt vor der Haustür ein.

Den täglichen Bedarf decken Sie bequem im nahegelegenen Ingelfingen oder in der nur wenige Fahrminuten entfernten Nachbarstadt Künzelsau, die mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten sowie Schulen und weiterführenden Bildungseinrichtungen überzeugt.

Die Verkehrsanbindung ist komfortabel: Über die L1025 und die B19 erreichen Sie Künzelsau, Ingelfingen und die umliegenden Ortschaften schnell und unkompliziert. Auch die größeren Zentren wie Öhringen oder Schwäbisch Hall sind gut erreichbar.

Dank dieser Kombination aus ländlicher Ruhe, guter Infrastruktur und schneller Anbindung bietet das Haus einen idealen Lebensmittelpunkt für Familien, Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

**Objektnummer: 25256269 - 74653 Ingelfingen / Hermuthausen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.10.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 28.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25256269 - 74653 Ingelfingen / Hermuthausen

## 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)