

**Mainhardt**

# 3-Zimmer-Etagenwohnung mit Balkon

**Objektnummer: 25256260**



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

**KAUFPREIS: 155.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66,35 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25256260 - 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: 25256260 - 74535 Mainhardt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25256260	Kaufpreis	155.000 EUR
Wohnfläche	ca. 66,35 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1970	Modernisierung / Sanierung	2021
Stellplatz	1 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25256260 - 74535 Mainhardt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	185.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.10.2026	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25256260 - 74535 Mainhardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256260 - 74535 Mainhardt

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25256260 - 74535 Mainhardt**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Mainhardt,

diese ca. 66 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1970 und überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept sowie zahlreiche praktische Ausstattungsdetails. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine individuell gestaltbare Immobilie suchen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein zentraler Flur, der mit Teppichboden ausgestattet ist.

Von hier aus gelangen Sie in alle weiteren Räume der Wohnung.

Die großzügige Raumhöhe sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Das Wohnzimmer lädt durch seine Großzügigkeit und die angenehme Lichtstimmung zum Verweilen ein.

Hier lassen sich verschiedene Wohnkonzepte umsetzen.

Große Fensterfronten, ausgestattet mit Rollos, sorgen für Helligkeit und zugleich für einen effektiven Sicht- und Sonnenschutz.

Die Küche ist, typisch für diese Bauzeit, funktional angelegt und mit Einbaugeräten ausgestattet.

Der Küchenbereich ist mit pflegeleichten Fliesen ausgelegt.

Durch das praktische Fenster lässt sich der Raum gut belüften.

Neben dem Wohnzimmer stehen Ihnen ein separates Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

Alle Zimmer profitieren von einer guten Raumaufteilung und flexiblen

Nutzungsmöglichkeiten.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und Waschbecken ausgestattet, während das WC separat gehalten ist – eine Lösung, die für zusätzliche Flexibilität sorgt. Zeitgemäße Rohrenheizkörper und eine effiziente Fernwärmeversorgung gewährleisten ein behagliches Wohnklima, auch in der kühleren Jahreszeit.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der Balkon, der vom Wohnzimmer aus zugänglich ist und zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet.

Die Fenster der gesamten Wohnung verfügen über doppelverglaste Isolierung. Zur Wohnung gehört ein abschließbares Kellerabteil, das weiteren Stauraum für Fahrräder, Haushaltsgegenstände oder saisonale Utensilien bereitstellt. Außerdem steht ein abschließbarer Dachbodenanteil zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, sodass Sie die Möglichkeit haben, individuelle Wünsche einzubringen und Ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die zentrale Lage gewährleistet eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Somit ist dieses Objekt ein interessantes Angebot für alle, die eine Wohnung mit Potenzial suchen.

Für weitere Auskünfte und Informationen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Das VON POLL Immobilienteam freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 25256260 - 74535 Mainhardt**

## Ausstattung und Details

Die Wohnung wird mit ca. 66 m<sup>2</sup> angegeben, dort befindet sich:

- Abschließbares Kellerabteil
- Großzügiges Wohnzimmer
- Küche mit Einbaugeräten
- Eingangsbereich
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Pkw Stellplatz
- Dachboden
- Balkon
- Bad
- WC
- Flur
- Fernwärme
- Parkett, Teppich
- 2-Fachverglasung

**Objektnummer: 25256260 - 74535 Mainhardt**

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage in der Gemeinde Mainhardt im Landkreis Schwäbisch Hall.

Der staatlich anerkannte Luftkurort liegt direkt 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.

Als lebendiger Luftkurort am historischen Limes blickt Mainhardt auf eine lange Geschichte zurück und bietet ein vielseitiges kulturelles und gesellschaftliches Leben.

Neben einem breiten Vereins- und Freizeitangebot laden gepflegte Gastronomiebetriebe, zahlreiche Wander- und Radwege sowie Veranstaltungen

wie die überregional bekannten „Räuber vom Mainhardter Wald“ zum Verweilen ein.

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.

Für weitere Auskünfte und Informationen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Das VON POLL Immobilienteam freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 25256260 - 74535 Mainhardt**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.10.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 185.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**Objektnummer: 25256260 - 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)