

**Mainhardt**

# Neuwertige, barrierefreie Etagenwohnung mit hochwertiger Ausstattung und modernem Komfort

**Objektnummer: 26256282**



**KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26256282 - 74535 Mainhardt**

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

Objektnummer: 26256282 - 74535 Mainhardt

## Auf einen Blick

Objektnummer	26256282	Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2021		
Stellplatz	2 x Tiefgarage		

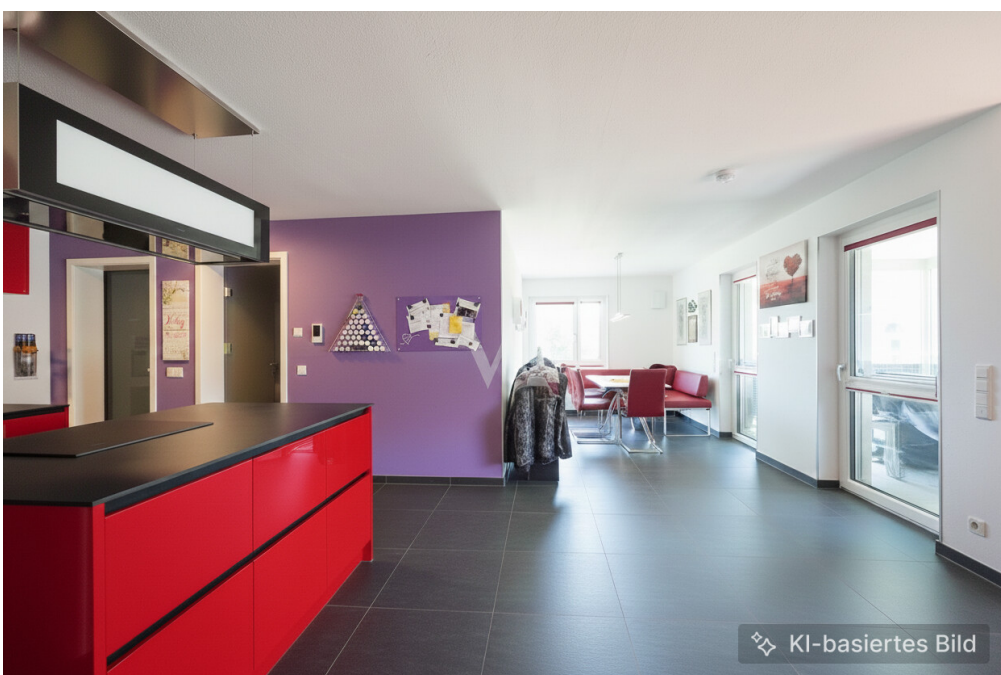
**Objektnummer: 26256282 - 74535 Mainhardt**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Fern</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>31.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>07.09.2031</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>A</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2021</b>

Objektnummer: 26256282 - 74535 Mainhardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256282 - 74535 Mainhardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256282 - 74535 Mainhardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256282 - 74535 Mainhardt

## Die Immobilie



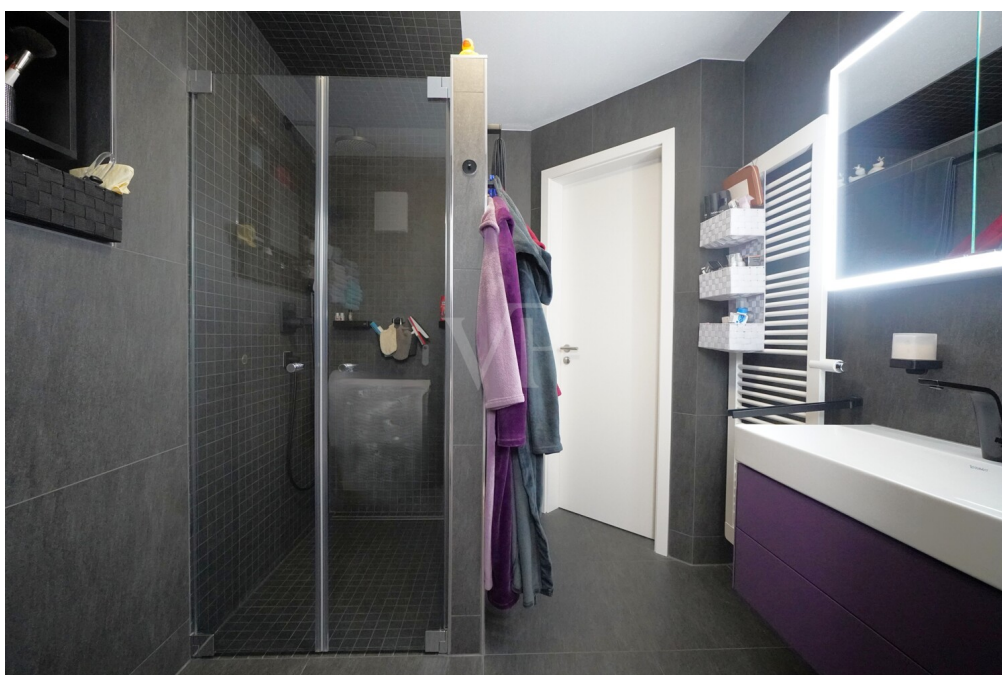
Objektnummer: 26256282 - 74535 Mainhardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256282 - 74535 Mainhardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256282 - 74535 Mainhardt

## Die Immobilie



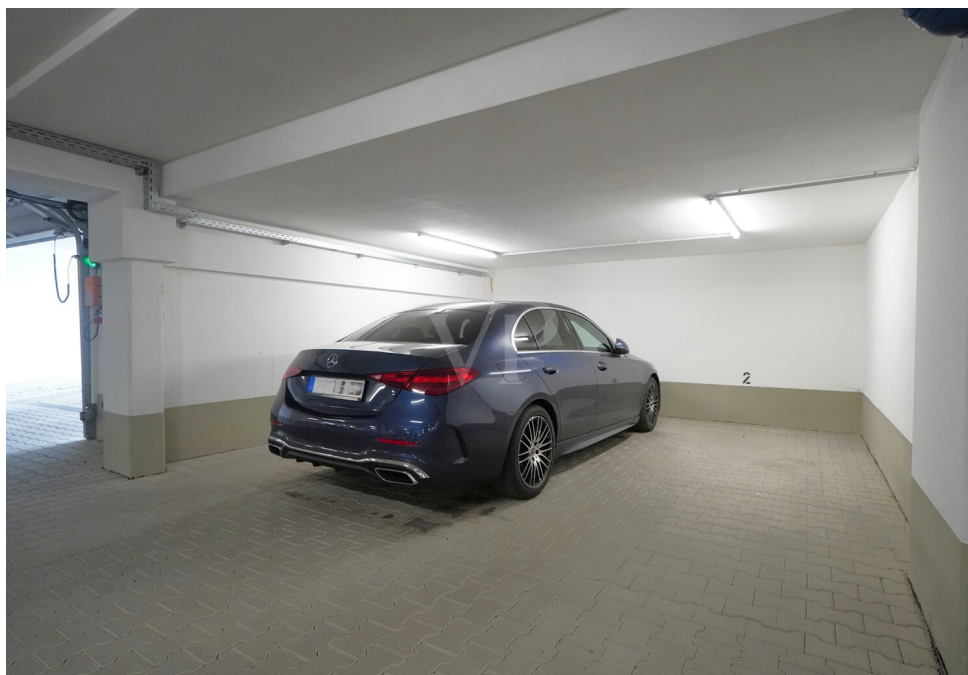
Objektnummer: 26256282 - 74535 Mainhardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256282 - 74535 Mainhardt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26256282 - 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: 26256282 - 74535 Mainhardt**

## Ein erster Eindruck

Die hier angebotene barrierefreie Etagenwohnung befindet sich in einem attraktiven Mehrparteienhaus aus dem Baujahr 2021.

Mit einer Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Zimmer, vereint dieses Objekt zeitgemäße Architektur, gehobene Ausstattungsqualität und modernen Wohnkomfort. Die Immobilie befindet sich im neuwertigen Zustand und überzeugt durch vielseitige Highlights, die ein anspruchsvolles Wohnambiente versprechen.

Bereits beim Betreten des gepflegten Hauses spüren Sie die gelungene Bauweise der jüngsten Bauphase, denn das Gebäude wurde 2021 fertiggestellt.

Die Wohnung liegt auf der 2. Etage und ist bequem per Aufzug erreichbar, was den Alltag besonders komfortabel gestaltet.

Der offene Küchen-, Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung.

Eine hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten lässt keine Wünsche offen und fügt sich in den großzügigen Wohnraum ein.

Neben dem offenen Wohnen überzeugt der Wohn- und Essbereich durch zwei direkte Zugänge zum Balkon, die nicht nur für eine angenehme Verbindung zum Außenbereich sorgen, sondern auch zusätzliche Helligkeit in die Räume bringen.

Im Essbereich finden Sie Platz für einen größeren Esstisch und direkten Zugang zum Balkon, was gesellige Stunden ermöglicht.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, wobei sich eines davon ideal als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt.

Das Hauptschlafzimmer punktet mit einer ruhigen Atmosphäre sowie einem großen Fenster, das viel Tageslicht bietet.

Das zusätzliche Zimmer eignet sich optimal als Büro oder für Gäste und bietet ebenfalls ein Fenster mit Blick ins Grüne.

Alternativ kann der Essbereich mit kleineren Umbaumaßnahmen abgetrennt werden, sodass hier ein drittes Schlafzimmer entstehen könnte.

Das Badezimmer ist mit einer modernen, bodengleich gefliesten Dusche sowie einem stilvollen Waschtisch ausgestattet, ergänzt durch großformatige, dunkle Fliesen und einen großen Spiegel mit integrierter Beleuchtung.

Ein separates Gäste-WC erhöht den Wohnkomfort zusätzlich und zeigt sich ebenfalls hochwertig gestaltet und mit Fenster.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die durchdachte Haustechnik: Die Zentralheizung arbeitet mit Fernwärme, eine Fußbodenheizung sorgt für ein behagliches

**Raumklima.**

**Für ein angenehmes Wohngefühl zu jeder Jahreszeit trägt außerdem eine Be- und Entlüftungsanlage bei.**

**Abgerundet wird das Angebot mit zwei Tiefgaragenstellplätzen (potenzieller Wallboxanschluss möglich), einem abschließbarem Kellerabteil und eine gemeinschaftliche Nutzung des Wasch- & Trockenraums.**

**Das VON POLL Team freut sich auf Ihre Anfrage und steht gerne für eine gemeinsame Besichtigung zur Verfügung.**

**Objektnummer: 26256282 - 74535 Mainhardt**

## **Ausstattung und Details**

**Nachfolgende Highlights dieser attraktiven Etagenwohnung:**

- **Barrierefreie Etagenwohnung**
  - **Baujahr 2021**
  - **Ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
  - **Neuwertiger Zustand**
  - **Drei Zimmer**
  - **Aufzug**
  - **Be- und Entlüftungsanlage**
  - **2. Etage**
  - **Offener Küchen-, Wohn-, Essbereich**
  - **Hochwertige Einbauküche**
  - **Fußbodenheizung**
  - **Fernwärme**
  - **Zwei Tiefgaragenstellplatz (pot. Wallboxanschluss)**
  - **Abschließbares Kellerabteil**
  - **Gemeinschaftlicher Wasch- & Trockenraum**
- ... und vielen weitere Highlights.**

**Das VON POLL Team freut sich auf Ihre Anfrage.**

**Objektnummer: 26256282 - 74535 Mainhardt**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in angenehmer und ruhiger Wohnlage von Mainhardt in einem gepflegten Wohngebiet.**

**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: 26256282 - 74535 Mainhardt**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26256282 - 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)**