

Bad Mergentheim / Herbsthausen

Versatile property with a large plot of land, ideal for living, guest rentals or multi-generational living.

*Property ID: 25249014*



PURCHASE PRICE: 570.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 350 m<sup>2</sup> • ROOMS: 17 • LAND AREA: 2.763 m<sup>2</sup>

Property ID: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25249014                              |
| Living Space         | ca. 350 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 17                                    |
| Bedrooms             | 14                                    |
| Bathrooms            | 9                                     |
| Year of construction | 1985                                  |
| Type of parking      | 5 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 570.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2017                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 100 m²                                                                |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony         |

Property ID: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 93.35 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 13.11.2035      | Energy efficiency class                              | C                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1985                           |

Property ID: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

## The property



Property ID: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

## The property



Property ID: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

## The property



Property ID: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

## The property



Property ID: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

## The property



Property ID: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

## The property



Property ID: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

## The property



Property ID: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

## The property



Property ID: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

## The property



Property ID: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

## The property



Property ID: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

## The property



**Property ID: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen**

## A first impression

This unique property comprises three building sections, constructed in several phases, offering a variety of potential uses. The original section was built in 1975 and extensively renovated and expanded into a residence in 1982. This section houses the main living area, boasting a comfortable atmosphere and solid construction. The middle section, added in 1986, has been used as a guesthouse (bed and breakfast). It offers ideal conditions for private or commercial accommodation – and could also be used as a separate residence for family or friends. The most recent addition, built in 1994, is currently in shell condition. Originally planned and approved as an extension to the guesthouse, this section can also be developed independently as a residence – perfect for realizing your own ideas. Two sections have a basement, providing ample storage space and versatile usage options. Overall, there are both renovated areas and rooms requiring renovation, offering potential for creative design. The spacious grounds invite you to linger and develop your potential: whether as a vegetable garden, a retreat for relaxation, or a place to keep animals – many things are possible here. A single garage attached to the house, as well as additional parking spaces for guests, complete the offering. The approximately 10 kWp photovoltaic system, installed in 2017, is included in the sale and is already factored into the purchase price. We invite you to arrange a viewing appointment and experience this versatile property for yourself.

Property ID: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

## All about the location

Bad Mergentheim überzeugt als lebenswerte Stadt mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung, hoher Sicherheit und guter Infrastruktur. Ein modernes Krankenhaus, vielfältige Bildungseinrichtungen sowie eine optimale Anbindung an Regionalbahn, Autobahn und öffentlichen Nahverkehr machen die Stadt besonders familienfreundlich.

Die Umgebung bietet ruhige Wohnlagen mit naturnahen Erholungsflächen, Spielplätzen und Sportanlagen in Gehweite. Das Dorfgemeinschaftshaus Herbsthausen sowie charmante Gasthäuser in der Nähe fördern ein lebendiges Miteinander. Eine Bushaltestelle am Haltepunkt Herbsthausen ist in 4 Minuten erreichbar und sorgt für flexible Mobilität.

Kindergärten und Grundschulen sind gut erreichbar, ebenso wie medizinische Versorgung. Bad Mergentheim bietet damit idealen Lebensraum für Familien, die Wert auf Sicherheit, Komfort und Gemeinschaft legen.

Property ID: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 93.35 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Diana Wegener

---

Rathausgasse 2, 97877 Wertheim  
Tel.: +49 9342 - 24 03 70 0  
E-Mail: [main-tauber-kreis@von-poll.com](mailto:main-tauber-kreis@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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