

Mainhardt

Freistehendes Zweifamilienhaus mit großem Garten, Doppelgarage und vielseitiger Nutzung

Property ID: 25256250



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 615.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 230 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.610 m²

Property ID: 25256250 - 74535 Mainhardt

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25256250 - 74535 Mainhardt

At a glance

| | | | |
|----------------------|---------------------------------------|-----------------------|--|
| Property ID | 25256250 | Purchase Price | 615.000 EUR |
| Living Space | ca. 230 m ² | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type | Gabled roof | Condition of property | Well-maintained |
| Rooms | 9 | Construction method | Solid |
| Bedrooms | 5 | Usable Space | ca. 90 m ² |
| Bathrooms | 3 | Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |
| Year of construction | 1979 | | |
| Type of parking | 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage | | |

Property ID: 25256250 - 74535 Mainhardt

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|------------|--|-----------------------------|
| Energy Source | Oil | Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Energy certificate valid until | 07.01.2036 | Final Energy Demand | 114.90 kWh/m ² a |
| Power Source | Oil | Energy efficiency class | D |
| | | Year of construction according to energy certificate | 1979 |

Property ID: 25256250 - 74535 Mainhardt

The property



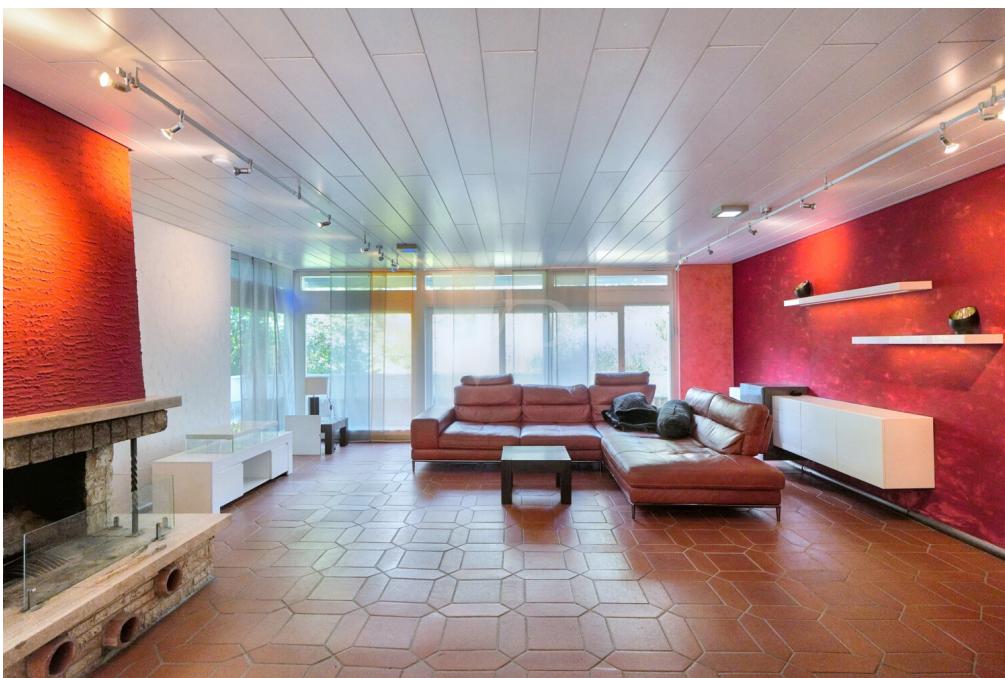
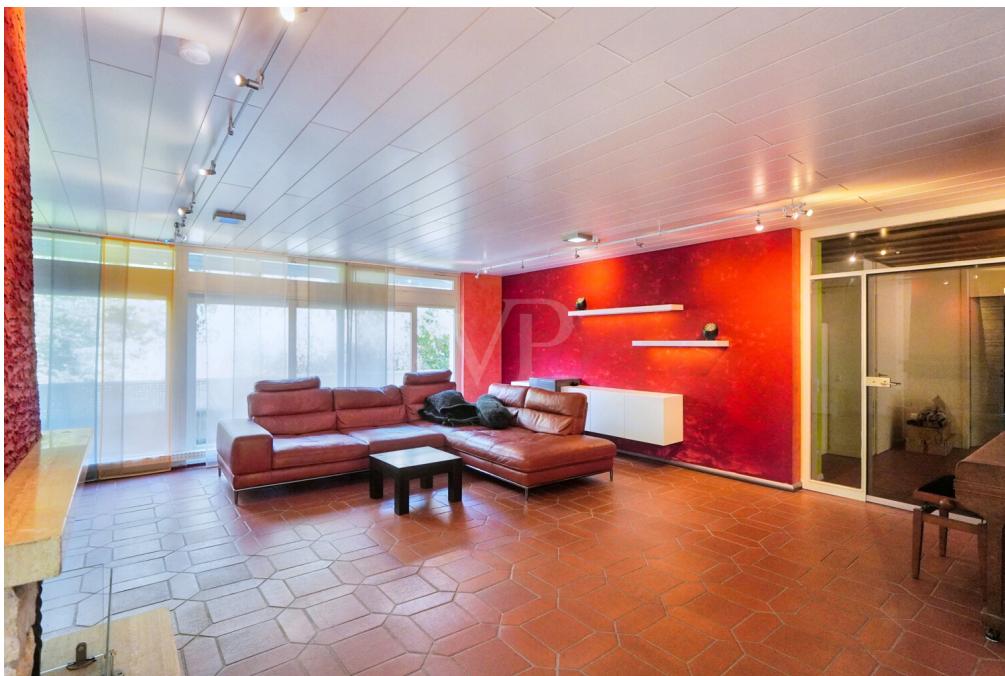
Property ID: 25256250 - 74535 Mainhardt

The property



Property ID: 25256250 - 74535 Mainhardt

The property



Property ID: 25256250 - 74535 Mainhardt

The property



Property ID: 25256250 - 74535 Mainhardt

The property



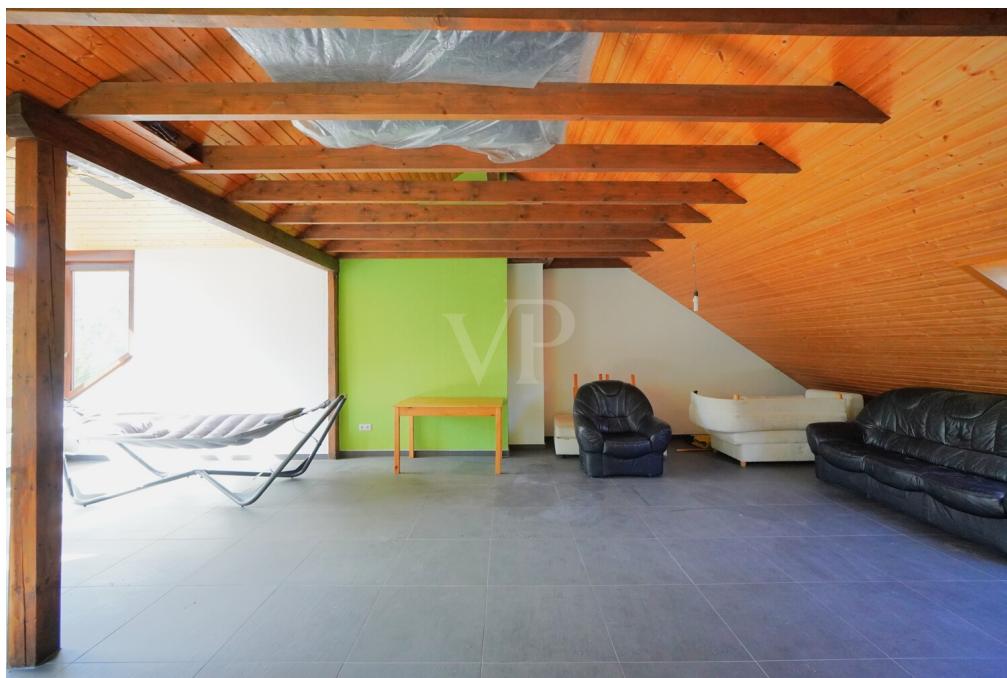
Property ID: 25256250 - 74535 Mainhardt

The property



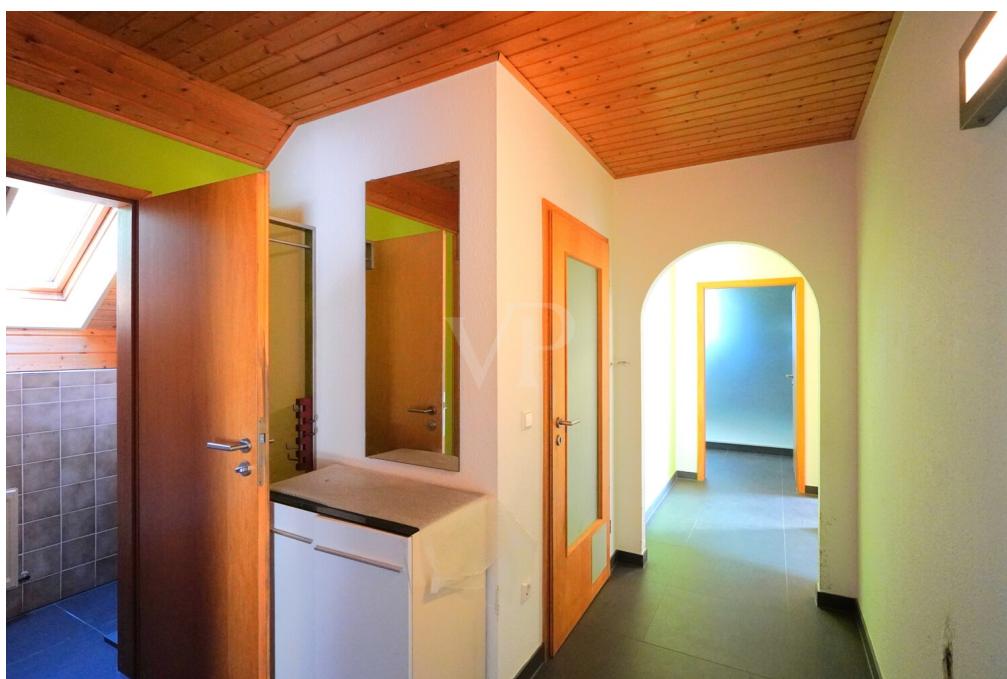
Property ID: 25256250 - 74535 Mainhardt

The property



Property ID: 25256250 - 74535 Mainhardt

The property



Property ID: 25256250 - 74535 Mainhardt

The property



Property ID: 25256250 - 74535 Mainhardt

The property



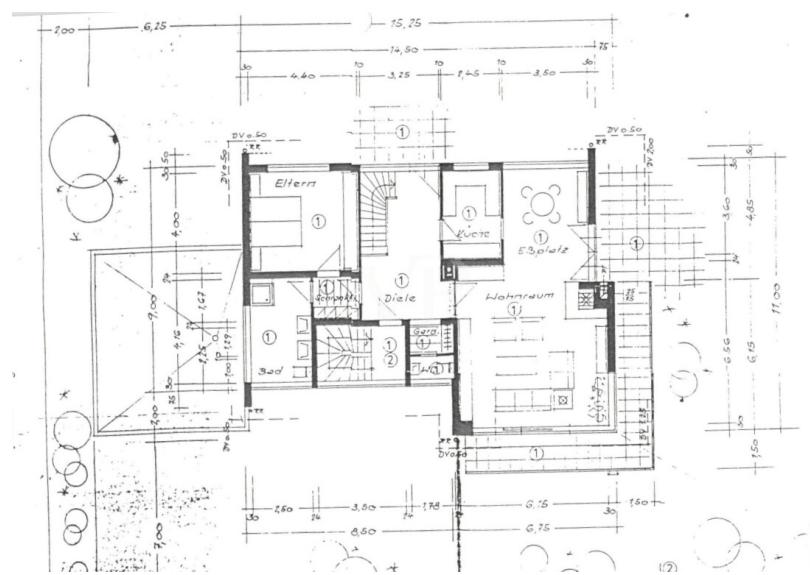
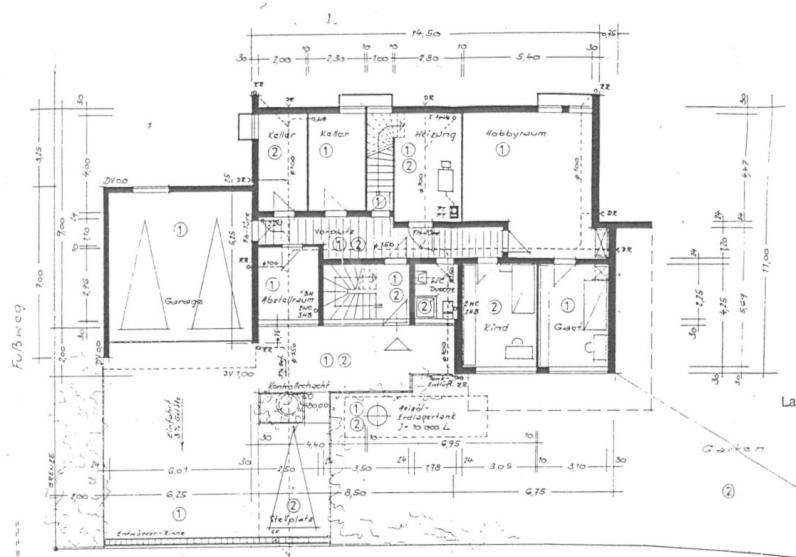
Property ID: 25256250 - 74535 Mainhardt

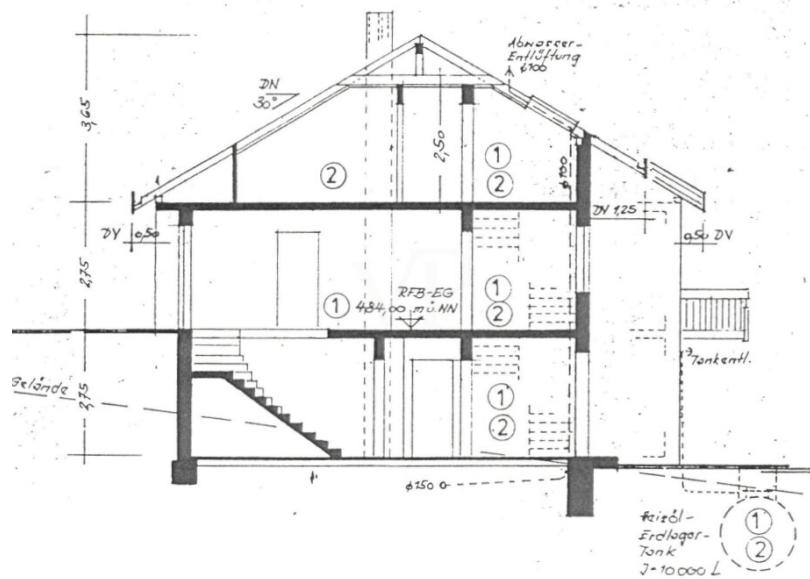
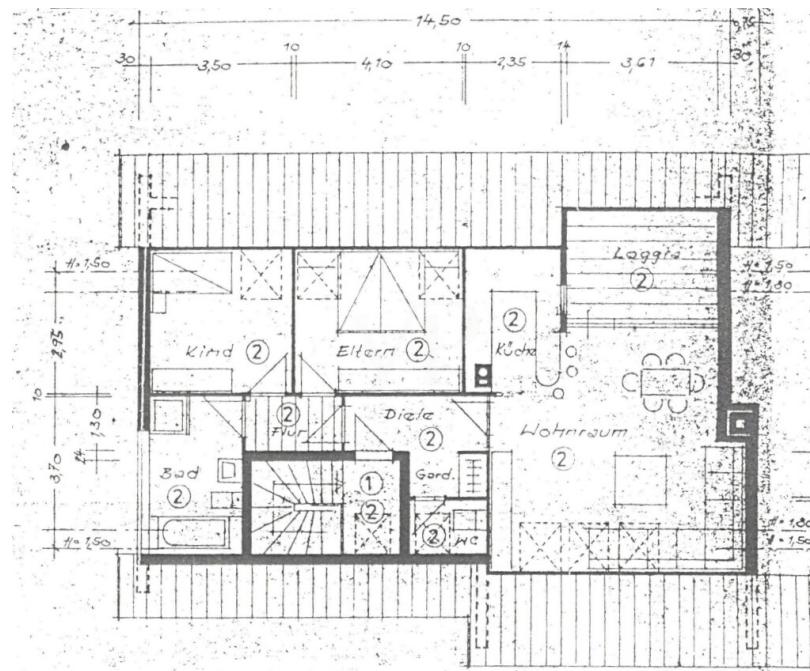
The property



Property ID: 25256250 - 74535 Mainhardt

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25256250 - 74535 Mainhardt

A first impression

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 m² und einem eindrucksvollen Grundstück von rund 1.610 m² 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



VON POLL
REAL ESTATE

Sinn für Potenzial.

Property ID: 25256250 - 74535 Mainhardt

Details of amenities

Hier die Details der Immobilie in der Aufzählung:

- Freistehendes Zweifamilienhaus
- Ca. 230 m² Wohnfläche
- Ca. 90 m² Nutzfläche
- Ca. 1.610 m² Grundstücksfläche
- Zwei getrennte Wohneinheiten
- Obergeschoss: ca. 117 m²
- Dachgeschoss: ca. 78 m²
- Untergeschoss: ca. 35 m²
- Separates Treppenhaus
- Großer Wohn- Essbereich je OG & DG
- Büroräumlichkeiten im Erdgeschoss
- Modernisierte Badezimmer
- Weitläufiger Garten
- Großzügige Nutzflächen
- Doppelgarage
- ... und Vieles mehr.

Property ID: 25256250 - 74535 Mainhardt

All about the location

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 waldreiche 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.

Property ID: 25256250 - 74535 Mainhardt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 114.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25256250 - 74535 Mainhardt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christopher Borstelmann

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall
Tel.: +49 791 - 95 61 68 90
E-Mail: schwaebisch.hall@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com