

Untermünkheim / Haagen

# Modernisiertes Zweifamilienhaus mit Weitblick und zukunftsweisender Technik

*Número de propiedad: 24256207*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 669.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 228 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.262 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## De un vistazo

Número de propiedad	24256207
Superficie habitable	ca. 228 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1954
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	669.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 68 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	36.60 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	06.09.2034	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	1954

Número de propiedad: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La propiedad



Número de propiedad: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La propiedad



Número de propiedad: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La propiedad



Número de propiedad: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La propiedad



Número de propiedad: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La propiedad



Número de propiedad: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La propiedad



Número de propiedad: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La propiedad



Número de propiedad: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La propiedad



Número de propiedad: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La propiedad



Número de propiedad: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La propiedad



Número de propiedad: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La propiedad



Número de propiedad: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La propiedad



Número de propiedad: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La propiedad



Número de propiedad: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La propiedad



Número de propiedad: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La propiedad



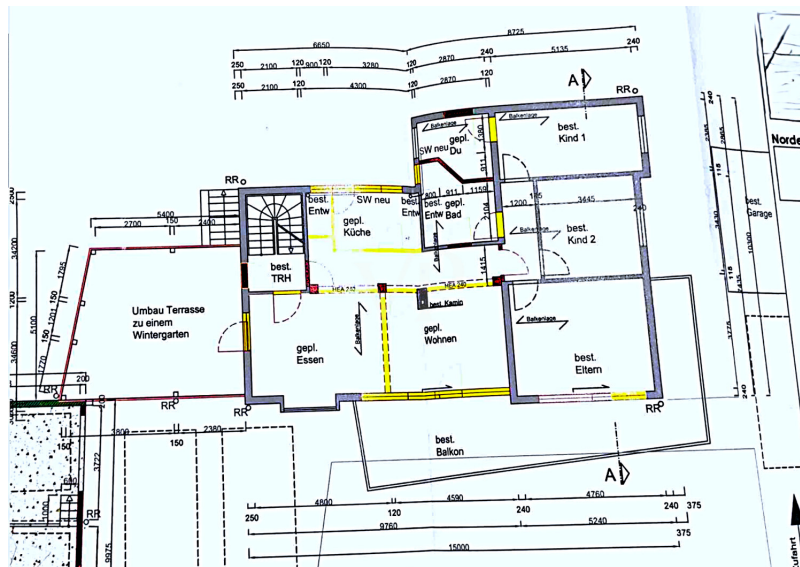
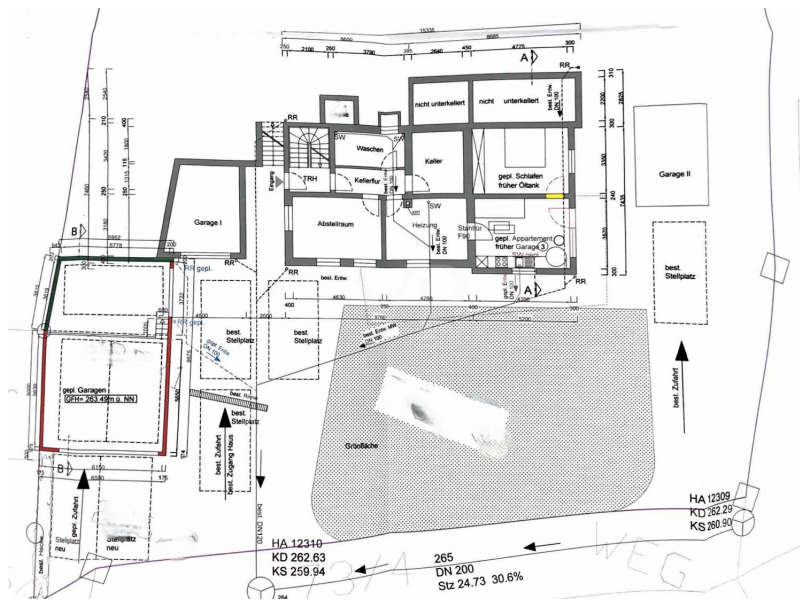
Número de propiedad: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

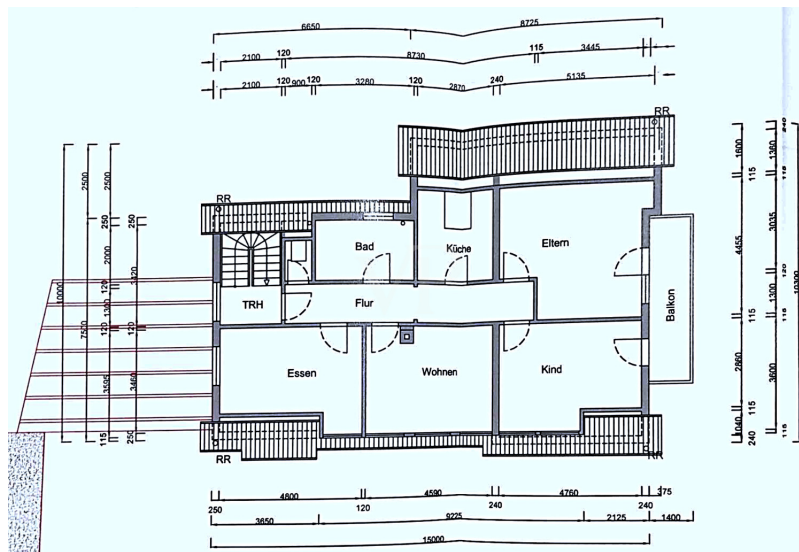
## La propiedad



Número de propiedad: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

# Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen**

## Una primera impresión

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses ursprünglich im Jahr 1954 erbaute und umfassend modernisierte Zweifamilienhaus präsentiert sich auf einem beeindruckenden, ca. 1.262 m<sup>2</sup> großen Grundstück in attraktiver Wohnlage.

Im Rahmen umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen wurden unter anderem eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, eine Fußbodenheizung, die Elektrik, die Fenster sowie die Fassade inklusive einer 160 mm starken Außendämmung erneuert.

Das Ergebnis ist eine Immobilie, die den Charme eines gewachsenen Wohnhauses mit den Vorzügen moderner und energieeffizienter Gebäudetechnik verbindet.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 228 m<sup>2</sup> (exklusive Untergeschoss) und einer gehobenen Ausstattungsqualität eröffnet dieses Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als großzügiges Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung.

Das Herzstück der Immobilie bildet das ca. 141 m<sup>2</sup> große Obergeschoss:

Hier erwartet Sie ein offen gestalteter und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich, der nahtlos in die hochwertige Einbauküche übergeht.

Während der Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte genießen Sie einen freien Ausblick auf die umliegende Natur, der dem Raum eine besondere Atmosphäre verleiht.

Ein herausragendes Ausstattungsdetail dieser Ebene sind die beiden Terrassen auf der Nordost- und Südseite des Hauses. Sie bieten zu jeder Tageszeit den passenden Platz zum Entspannen.

Ergänzt wird diese Wohnebene durch ein Kinderzimmer, ein Büro sowie ein komfortabel geschnittenes Schlafzimmer.

Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Weitblick in die natürliche Umgebung und gelangen direkt auf die Terrasse.

Für eine hohe Wohnqualität sorgen zudem zwei moderne Sanitärbereiche.

Das luxuriöse Hauptbad überzeugt mit einer großzügigen, ebenerdigen Dusche, während das zusätzliche Badezimmer vielseitig nutzbar ist und sich ideal für Gäste oder jüngere Familienmitglieder eignet.

Im Untergeschoss stehen Ihnen neben praktischen Nutzflächen weitere ca. 36 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Dank des separaten Eingangs lässt sich hier eine gemütliche Einliegerwohnung realisieren. Ein besonderes architektonisches Merkmal im Inneren ist das stilvolle Treppenhaus aus

edlem Holz, das sämtliche Etagen elegant miteinander verbindet.

Es unterstreicht das durchdachte Wohnkonzept des Hauses, bei dem die einzelnen Wohneinheiten voneinander getrennt sind und dennoch harmonisch zusammenwirken.

Im Dachgeschoss erwartet Sie die zweite Wohneinheit im charmanten Maisonette-Stil mit einer Wohnfläche von ca. 87 m<sup>2</sup>.

Auf zwei Ebenen verteilen sich insgesamt fünf helle Zimmer, eine Küche, ein großzügiges Badezimmer sowie ein separates WC.

Besonders beeindruckend ist der große Balkon, von dem sich eine unverbaute Aussicht über die umliegende Landschaft eröffnet.

Hier lassen sich entspannte Stunden mit einem einzigartigen Panorama genießen.

Auch technisch überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie.

Die moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe arbeitet effizient mit der Fußbodenheizung im Ober- und Dachgeschoss zusammen und sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Elektrische Jalousien, die hochwertige technische Ausstattung sowie die bereits vollständig erneuerten Leitungen runden das zukunftsorientierte Energiekonzept ab.

Der Außenbereich bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Ein Garten- beziehungsweise Hobbyhäuschen auf der Nordseite schafft zusätzlichen Raum für Hobbys, Werkstattarbeiten oder kreative Projekte.

Zwei Einzelgaragen sowie die großzügig gepflasterte Hofeinfahrt vervollständigen dieses attraktive Gesamtangebot.

Überzeugen Sie sich selbst von der herausragenden Qualität und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieser besonderen Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort.

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

**Número de propiedad: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen**

## Detalles de los servicios

Hier die Highlights der Immobilie in der Aufzählung:

- Zwei separate Wohneinheiten
- Weiteres Ausbaupotenzial für ELW im Parterre mit separatem Eingang
- Ca. 1.262 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 228 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne UG)
- UG ca. 36 m<sup>2</sup> pot. Whfl. / OG 141 m<sup>2</sup> / DG 87 m<sup>2</sup>
- Luft- / Wasser-Wärmepumpe
- Attraktive / ruhige Wohnlage
- Offene Küche mit Einbauküche und Terrassenzugang im OG
- Fußbodenheizung im OG & DG
- Zusätzliche Außendämmung
- Leitung komplett erneuert
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Maisonettetil der Dachgeschosswohnung
- Modernisierte Badezimmer im OG
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich
- Großzügige Terrasse mit Fernblick
- Balkon im Dachgeschoss
- Zwei Einzelgaragen

Dies sind nur einige der vielen Besonderheiten dieser tollen Immobilie.

Überzeugen Sie sich gerne von der Qualität und den Möglichkeiten bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort.

Das VON POLL Immobilienteam freut sich auf Ihre Anfrage.

**Número de propiedad: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen**

## **Todo sobre la ubicación**

**Herzlich Willkommen in Untermünkheim-Hagen!**

**Untermünkheim bietet Ihnen neben vielen verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke, eine Grundschule, einen Kindergarten, sämtliche Ärzte, Banken und eine Post. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig oder mit dem Auto in nur wenigen Minuten gut erreichbar. Insbesondere Schule und Kindergarten sind sehr schnell und sicher erreichbar.**

**Das Zweifamilienhaus befindet sich in dem Ortsteil Hagen.**

**Die Bundesautobahn A6 Heilbronn - Nürnberg verläuft nur wenige Kilometer von der Gemeinde entfernt und ist mit den Auf- und Abfahrten Kupferzell und Schwäbisch Hall von Untermünkheim in einigen Minuten erreichbar.**

**Ideale Voraussetzungen für eine gute Verkehrsanbindung zu den umliegenden süddeutschen Metropolen, Nürnberg, Stuttgart und Frankfurt.**

**Die Gemeinde Untermünkheim liegt im Landkreis Schwäbisch Hall, etwa fünf Kilometer nördlich der gleichnamigen Kreisstadt und unmittelbar an der Bundesstraße 19. Schwäbisch Hall gilt als mittelalterliches, historisches Juwel in Baden Württemberg und legt sehr viel Wert auf kulturelle Veranstaltungen. (z.B. "Haller Frühling, Haller Herbst, Sommernachtsfest, Jacobi Markt uvm.")**

**Die nächstgrößeren Städte wie zum Beispiel Schwäbisch Hall ca. 7 Minuten (5,4 km) oder Künzelsau ca. 21 Minuten (19 km) sind sehr gut und in kürzester Zeit zu erreichen.**

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

**Número de propiedad: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen**

## Otros datos

**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.

Número de propiedad: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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