

Mainhardt

# Freistehendes Zweifamilienhaus mit großem Garten, Doppelgarage und vielseitiger Nutzung

*Número de propiedad: 25256250*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRECIO DE COMPRA: 615.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 230 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.610 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25256250 - 74535 Mainhardt

- 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: 25256250 - 74535 Mainhardt

## De un vistazo

Número de propiedad	25256250	Precio de compra	615.000 EUR
Superficie habitable	ca. 230 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	9	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	5	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Espacio utilizable	ca. 90 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1979	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 25256250 - 74535 Mainhardt

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	07.01.2036	Demanda de energía final	114.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	1979

Número de propiedad: 25256250 - 74535 Mainhardt

## La propiedad



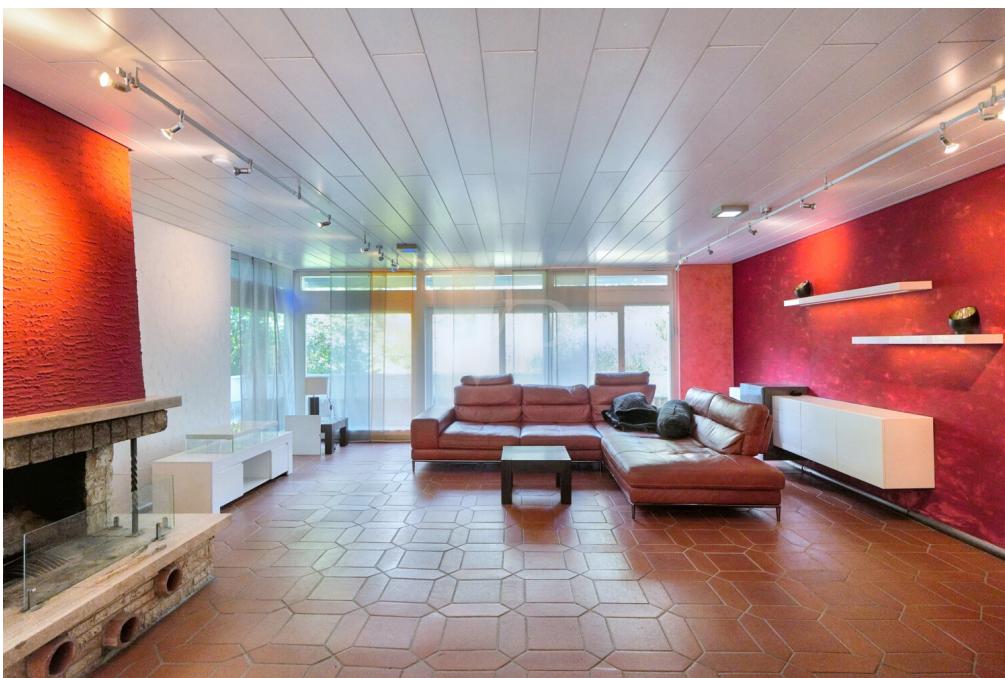
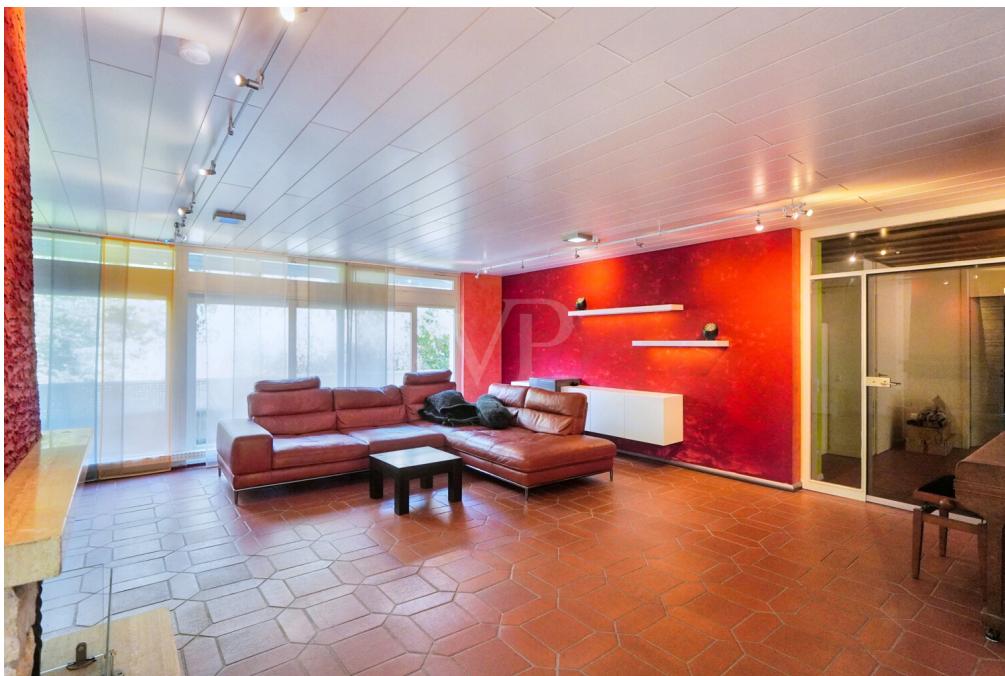
Número de propiedad: 25256250 - 74535 Mainhardt

## La propiedad



Número de propiedad: 25256250 - 74535 Mainhardt

## La propiedad



Número de propiedad: 25256250 - 74535 Mainhardt

## La propiedad



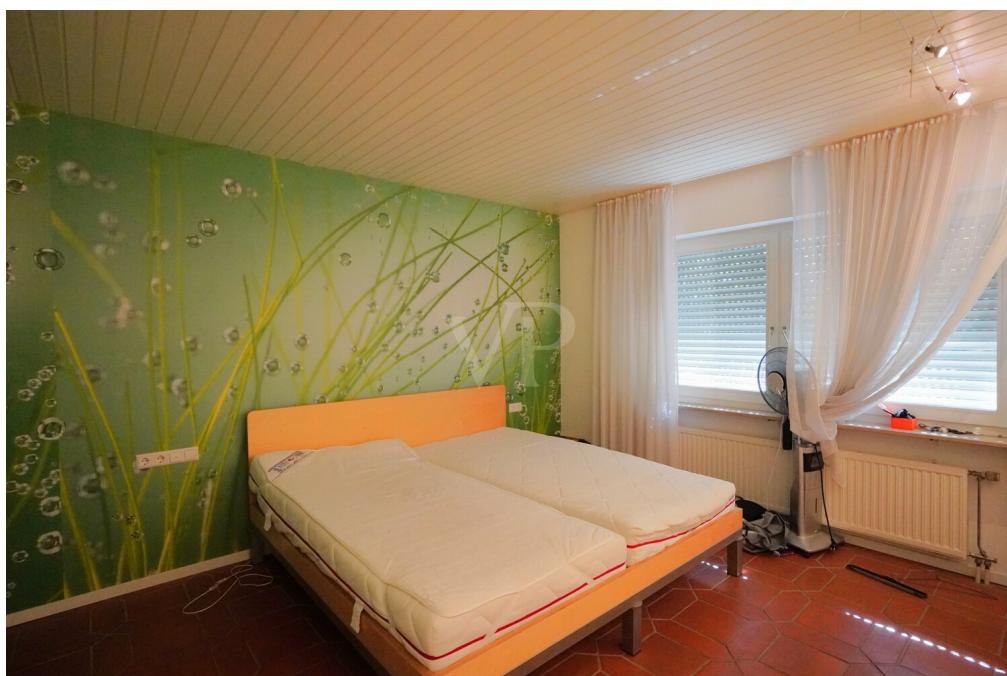
Número de propiedad: 25256250 - 74535 Mainhardt

## La propiedad



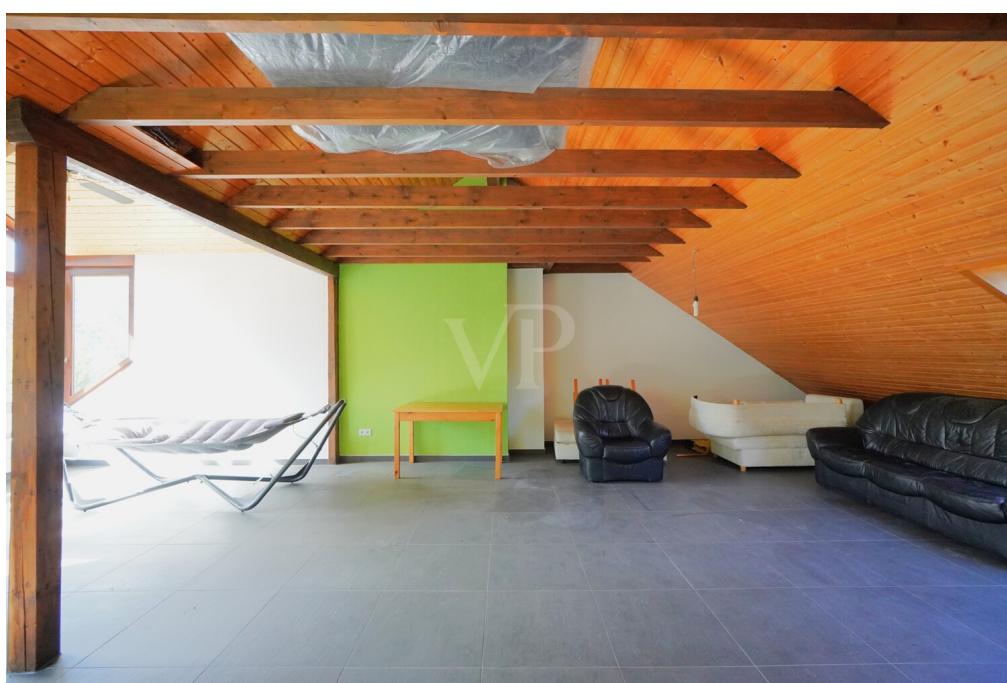
Número de propiedad: 25256250 - 74535 Mainhardt

## La propiedad



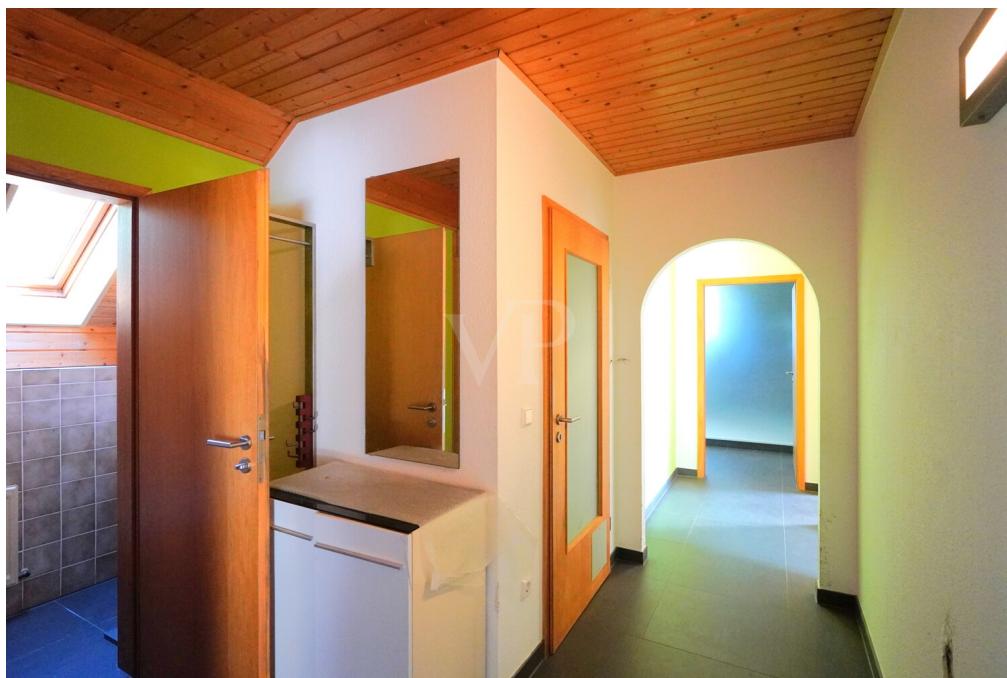
Número de propiedad: 25256250 - 74535 Mainhardt

## La propiedad



Número de propiedad: 25256250 - 74535 Mainhardt

## La propiedad



Número de propiedad: 25256250 - 74535 Mainhardt

## La propiedad



Número de propiedad: 25256250 - 74535 Mainhardt

## La propiedad



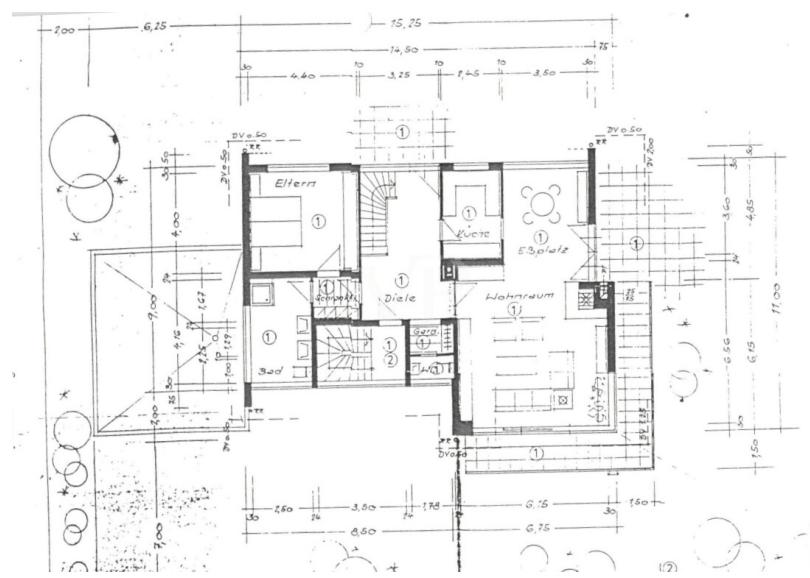
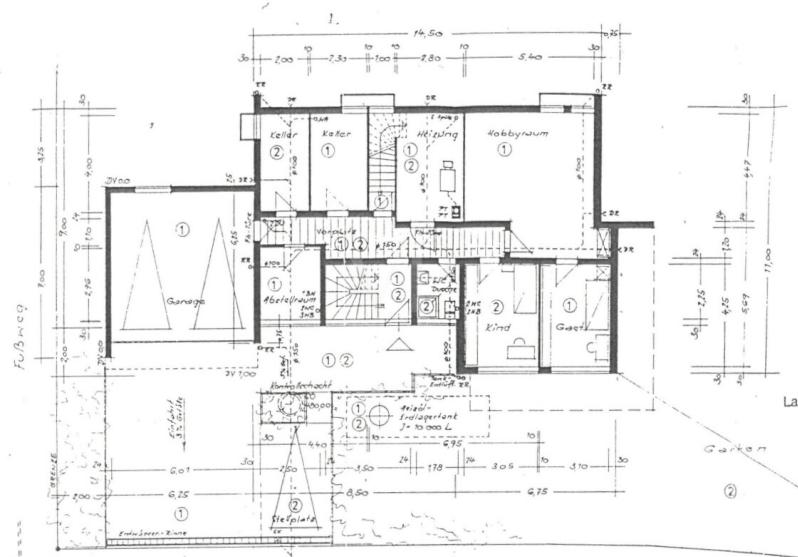
Número de propiedad: 25256250 - 74535 Mainhardt

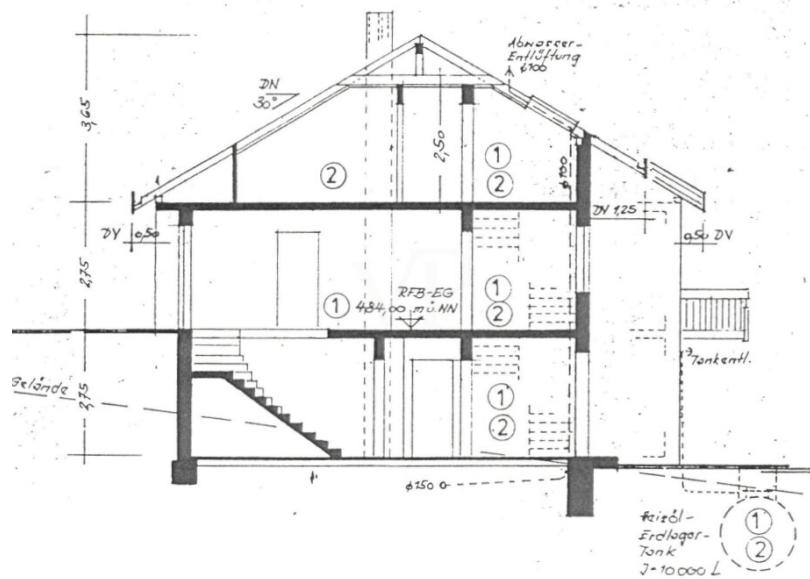
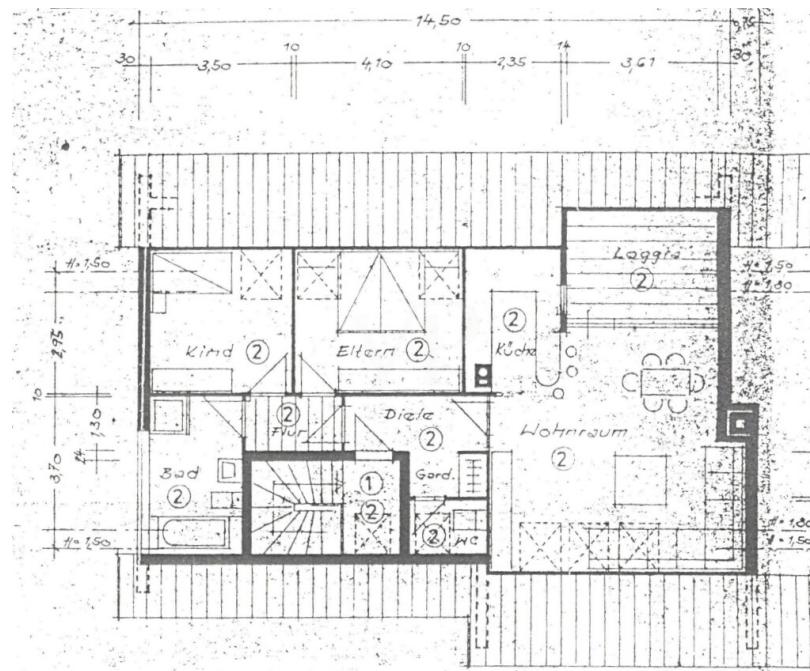
## La propiedad



Número de propiedad: 25256250 - 74535 Mainhardt

## 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: 25256250 - 74535 Mainhardt

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup> und einem eindrucksvollen Grundstück von rund 1.610 m<sup>2</sup> 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.

Número de propiedad: 25256250 - 74535 Mainhardt

## Detalles de los servicios

Hier die Details der Immobilie in der Aufzählung:

- Freistehendes Zweifamilienhaus
- Ca. 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 90 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Ca. 1.610 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Zwei getrennte Wohneinheiten
- Obergeschoss: ca. 117 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss: ca. 78 m<sup>2</sup>
- Untergeschoss: ca. 35 m<sup>2</sup>
- Separates Treppenhaus
- Großer Wohn- Essbereich je OG & DG
- Büroräumlichkeiten im Erdgeschoss
- Modernisierte Badezimmer
- Weitläufiger Garten
- Großzügige Nutzflächen
- Doppelgarage
- ... und Vieles mehr.

Número de propiedad: 25256250 - 74535 Mainhardt

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25256250 - 74535 Mainhardt

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 114.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25256250 - 74535 Mainhardt

## 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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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