

Bad Mergentheim / Herbsthausen

Propriété polyvalente avec un grand terrain, idéale pour y habiter, pour la location saisonnière ou pour une famille multigénérationnelle.

**CODE DU BIEN: 25249014**



**PRIX D'ACHAT: 570.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 350 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 17 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.763 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25249014	Prix d'achat	570.000 EUR
Surface habitable	ca. 350 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	17	Modernisation / Rénovation	2017
Chambres à coucher	14	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	9	Technique de construction	massif
Année de construction	1985	Surface de plancher	ca. 100 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	5 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

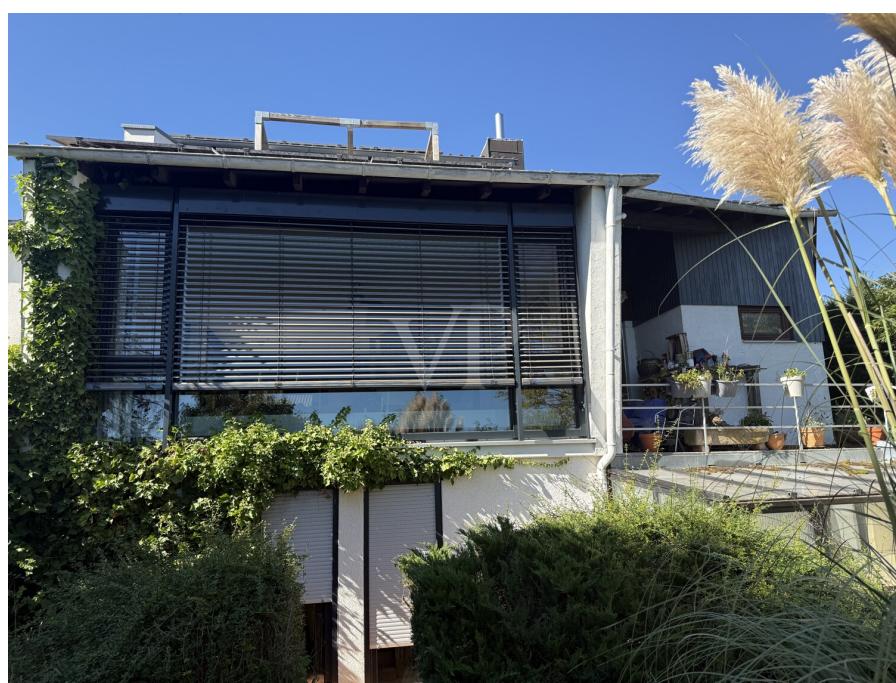
**CODE DU BIEN: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	13.11.2035	Consommation finale d'énergie	93.35 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1985

CODE DU BIEN: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

## La propriété



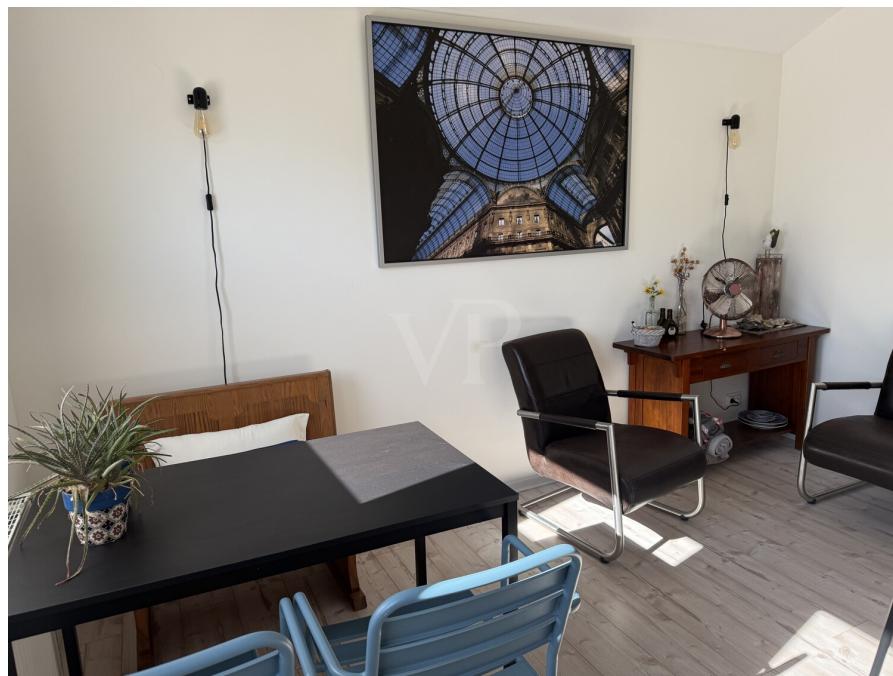
CODE DU BIEN: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

## La propriété



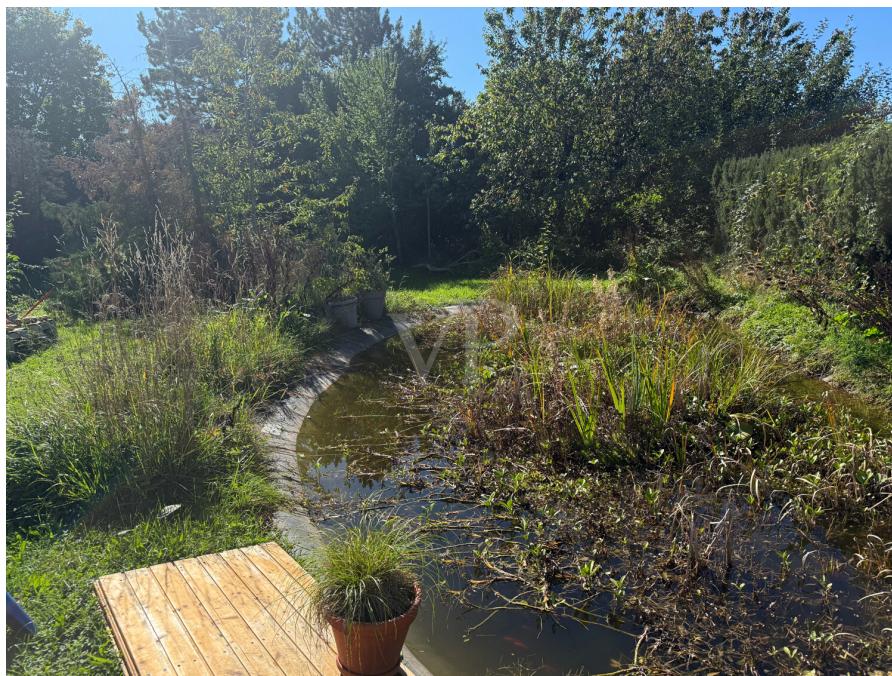
**CODE DU BIEN: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen**

## Une première impression

Cette propriété unique se compose de trois bâtiments, construits en plusieurs phases, offrant une grande variété d'usages potentiels. Le bâtiment d'origine, construit en 1975, a été entièrement rénové et agrandi en 1982 pour devenir une résidence. Il abrite la pièce de vie principale et bénéficie d'une atmosphère confortable et d'une construction solide. Le bâtiment central, ajouté en 1986, a été exploité comme maison d'hôtes. Il offre des conditions idéales pour un hébergement privé ou commercial et pourrait également servir de résidence indépendante pour la famille ou les amis. L'extension la plus récente, construite en 1994, est actuellement à l'état de gros œuvre. Initialement prévue et approuvée comme extension de la maison d'hôtes, cette partie peut également être aménagée indépendamment en résidence, idéale pour concrétiser vos projets. Deux des bâtiments disposent d'un sous-sol, offrant un vaste espace de rangement et de nombreuses possibilités d'aménagement. Au total, on trouve des espaces rénovés et des pièces à rénover, offrant un potentiel créatif immense. Le vaste terrain invite à la détente et à l'expression de vos envies : potager, havre de paix, élevage d'animaux... les possibilités sont infinies. Un garage simple attenant à la maison, ainsi que des places de parking supplémentaires pour les invités, complètent ce bien. Le système photovoltaïque d'environ 10 kWc, installé en 2017, est inclus dans la vente et son prix est déjà déduit. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite et à découvrir par vous-même ce bien polyvalent.

**CODE DU BIEN: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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