

Bad Mergentheim / Herbsthausen

Vielseitige Immobilie mit großem Grundstück, ideal für Wohnen, Gästevermietung oder Mehrgenerationen

????????? ??????????: 25249014



???? ??????: 570.000 EUR • ??????????: ca. 350 m² • ?????????: 17 • ??????? ????: 2.763 m²

??????? ?????????: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25249014	???? ?????	570.000 EUR
????????	ca. 350 m²	????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????	????????????? ?????		
????????	17		
?????????? ??	14		
????????		???? ?????????	2017
????????	9	??????	??????
???? ?????????	1985	????????	
????? ?????????	5 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????	????????????????? ?????	ca. 100 m²
		??????	???????, WC ???????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

???????? ?????????: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	93.35 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	13.11.2035	?????????? ?????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1985

???????? ??????????: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

?? ????????



???????? ?????????: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

?? ????????



???????? ??: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

?? ???????



???????? ??: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

?? ???????



???????? ??????????: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

?? ????????



???????? ?????????: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

?? ????????



???????? ??: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

?? ???????



???????? ??: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

?? ???????



???????? ?????????: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

?? ?????????



???????? ?????????: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

?? ?????????



???????? ?????????: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

?? ????????



???????? ?????????: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

??? ?????? ???????????

Diese besondere Immobilie vereint drei Gebäudeabschnitte, die in mehreren Etappen entstanden sind und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Der ursprüngliche Gebäudeteil wurde 1975 errichtet und 1982 umfassend zum Wohnhaus um- und ausgebaut. Hier befindet sich der Hauptwohnbereich mit gemütlichem Wohnambiente und solider Bausubstanz.

1986 folgte der mittlere Gebäudeteil, der bisher als Gästehaus (Bed & Breakfast) genutzt wurde. Er eröffnet ideale Voraussetzungen für die private oder gewerbliche Beherbergung – ebenso denkbar ist eine Nutzung als separates Wohnhaus für Familie oder Freunde.

Der neueste Anbau von 1994 befindet sich innen im Rohbauzustand. Ursprünglich als Erweiterung des Gästehauses geplant und genehmigt, lässt sich dieser Teil auch eigenständig als Wohnhaus ausbauen – perfekt, um eigene Ideen zu verwirklichen.

2 Gebäudeteile verfügen über ein Kellergeschoss, wodurch reichlich Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten entstehen. Insgesamt sind sowohl sanierte Bereiche als auch Räume mit Renovierungsbedarf vorhanden, die Potenzial für kreative Gestaltung bieten.

Das großzügige Grundstück lädt zum Verweilen und Entfallen ein: ob als Nutzgarten, Rückzugsort zum Entspannen oder als Platz für Tierhaltung – hier ist vieles möglich. Eine Einzelgarage am Wohnhaus sowie zusätzliche Stellplätze für Gäste runden das Angebot ab. Die 2017 installierte ca. 10 kWp PV-Anlage wird mitverkauft und ist im Kaufpreis bereits enthalten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und erleben Sie diese vielseitige Immobilie persönlich.

??????? ?????????: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 93.35 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 25249014 - 97980 Bad Mergentheim / Herbsthausen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Diana Wegener

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com