

Mainhardt

Freistehendes Zweifamilienhaus mit großem Garten, Doppelgarage und vielseitiger Nutzung

????????? ??????????: 25256250



www.von-poll.com

???? ??????: 615.000 EUR • ??????????: ca. 230 m² • ?????????: 9 • ??????? ????: 1.610 m²

??????? ?????????: 25256250 - 74535 Mainhardt

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

???????? ?????????: 25256250 - 74535 Mainhardt

?? ??? ??????

???????? ?????????	25256250	???? ?????	615.000 EUR
????????	ca. 230 m²	????????	Käuferprovision
????? ?????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	9		MwSt.) des
????????????? ??	5		beurkundeten
????????		????????	Kaufpreises
????????	3	????????	??????
????? ?????????????	1979	????????????????	ca. 90 m²
????? ?????????????	2 x ??????????	?????	???????, WC
	????? ????????????,		???????????, ?????,
	2 x ??????		?????,
			??????????????
			???????, ????????

??????? ???????: 25256250 - 74535 Mainhardt

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

???? ???????????	????	????????????????	BEDARF
????????????	07.01.2036	??????????	
????????????????		?????? ??????	114.90 kWh/m²a
?????? ??		??????????	
???? ???????????	????	??????????	D
		????????????	
		??????????	
		???? ???????????	1979
		????????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

???????? ??????????: 25256250 - 74535 Mainhardt

?? ?????????



???????? ?????: 25256250 - 74535 Mainhardt

?? ???????



???????? ??????????: 25256250 - 74535 Mainhardt

?? ?????????



???????? ??????????: 25256250 - 74535 Mainhardt

?? ?????????



???????? ??????????: 25256250 - 74535 Mainhardt

?? ?????????



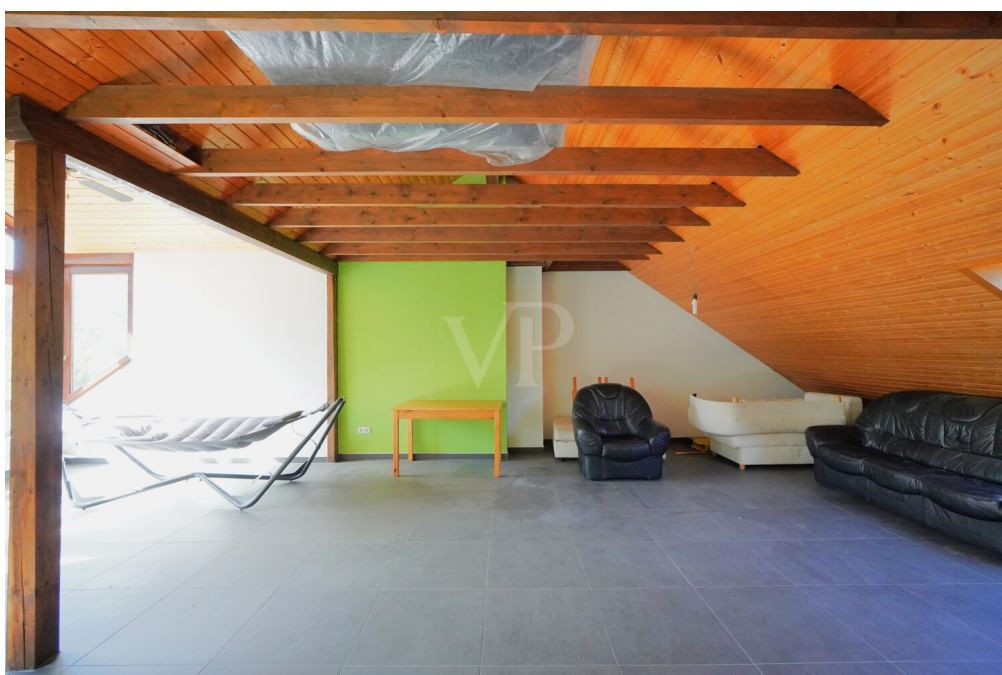
???????? ??????????: 25256250 - 74535 Mainhardt

?? ?????????



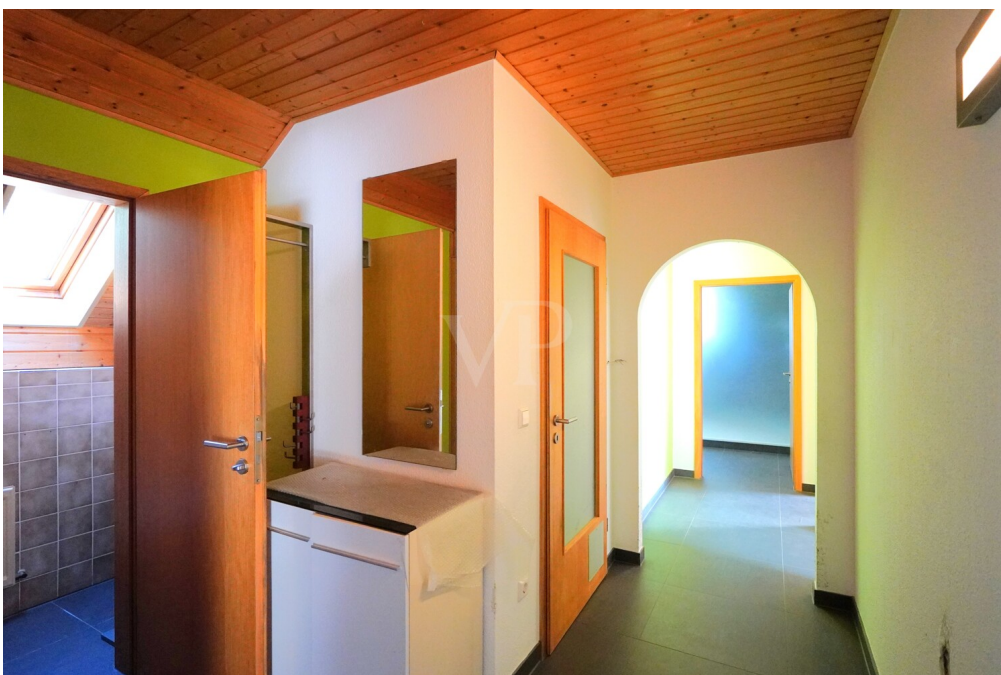
???????? ??????????: 25256250 - 74535 Mainhardt

?? ?????????



???????? ??????????: 25256250 - 74535 Mainhardt

?? ?????????



???????? ?????: 25256250 - 74535 Mainhardt

?? ???????



???????? ??????????: 25256250 - 74535 Mainhardt

?? ?????????



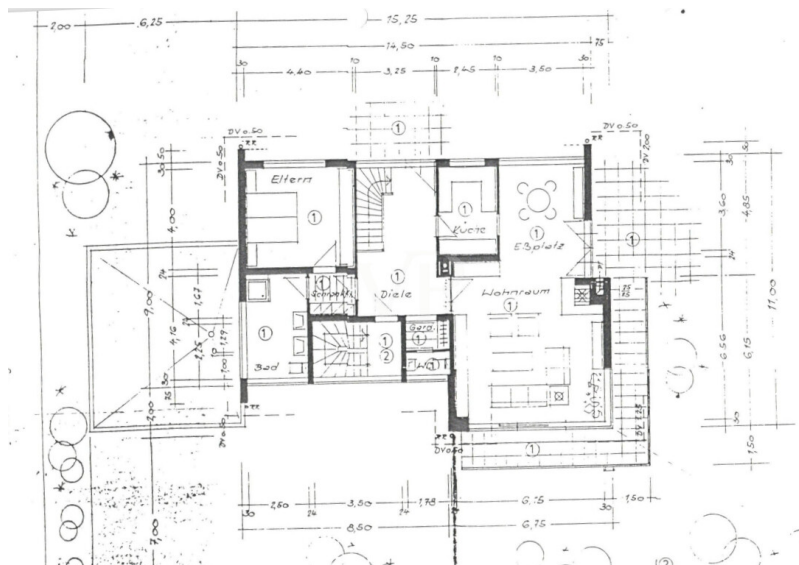
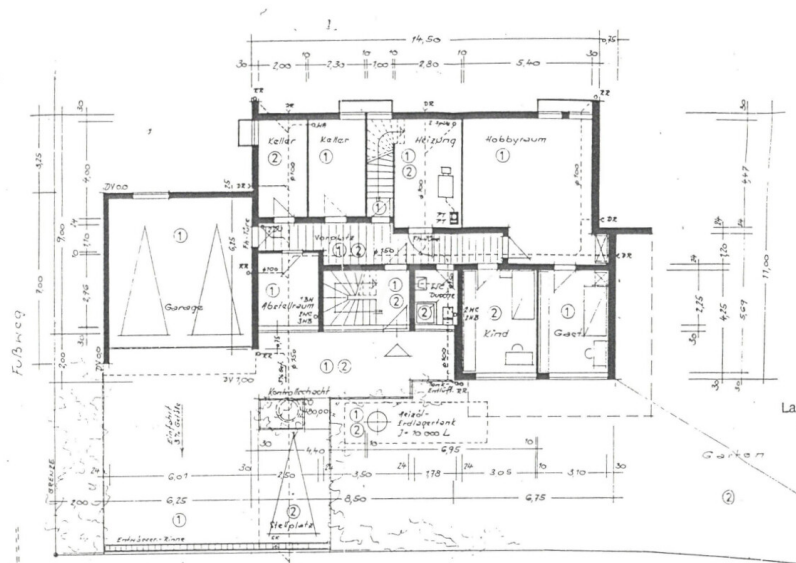
???????? ?????????: 25256250 - 74535 Mainhardt

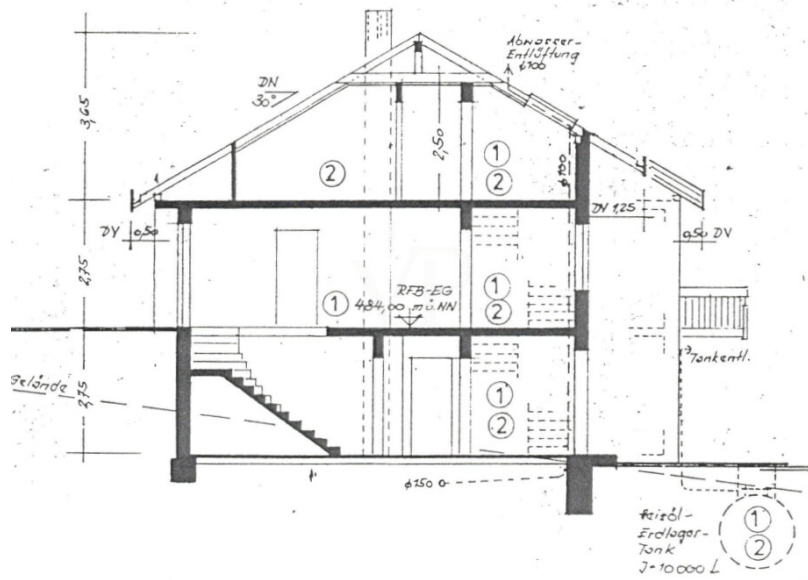
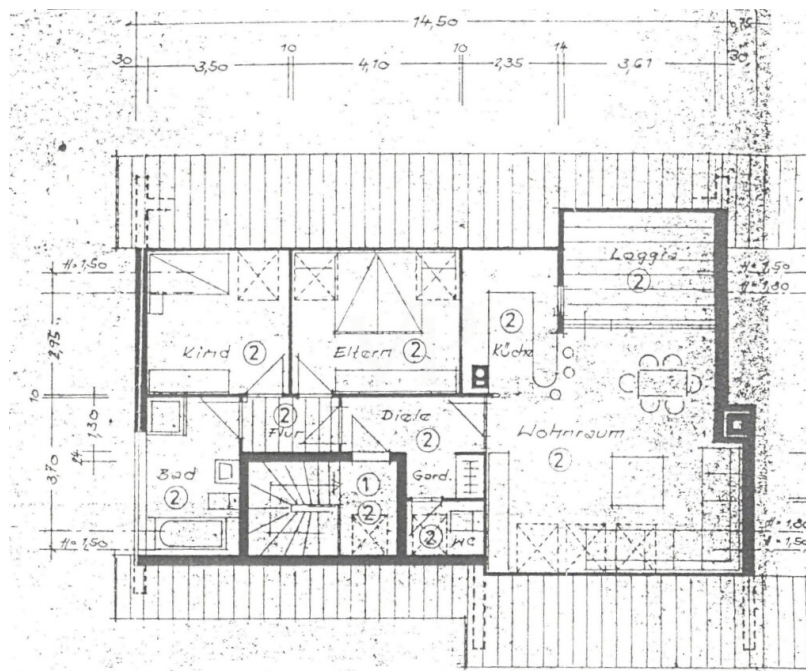
?? ?????????



???????? ??: 25256250 - 74535 Mainhardt

??????





??????? ???????: 25256250 - 74535 Mainhardt

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

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 Wohnträume.

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

Sinn für Potenzial.

??????? ???????: 25256250 - 74535 Mainhardt

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

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.

??????? ???????: 25256250 - 74535 Mainhardt

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

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 walddreiche 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.

??????? ?????????: 25256250 - 74535 Mainhardt

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

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.

??????? ???????: 25256250 - 74535 Mainhardt

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

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

Christopher Borstelmann

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall

Tel.: +49 791 - 95 61 68 90

E-Mail: schwaebisch.hall@von-poll.com

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

www.von-poll.com