

Untermünkheim / Haagen

# Modernisiertes Zweifamilienhaus mit Weitblick und zukunftsweisender Technik

*Codice oggetto: 24256207*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 669.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 228 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.262 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24256207
Superficie netta	ca. 228 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1954
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	669.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 68 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	36.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	06.09.2034	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1954

Codice oggetto: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La proprietà



Codice oggetto: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La proprietà



Codice oggetto: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La proprietà



Codice oggetto: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La proprietà



Codice oggetto: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La proprietà



Codice oggetto: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La proprietà



Codice oggetto: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La proprietà



Codice oggetto: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La proprietà



Codice oggetto: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La proprietà



Codice oggetto: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La proprietà



Codice oggetto: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La proprietà



Codice oggetto: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La proprietà



Codice oggetto: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La proprietà



Codice oggetto: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La proprietà



Codice oggetto: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

## La proprietà



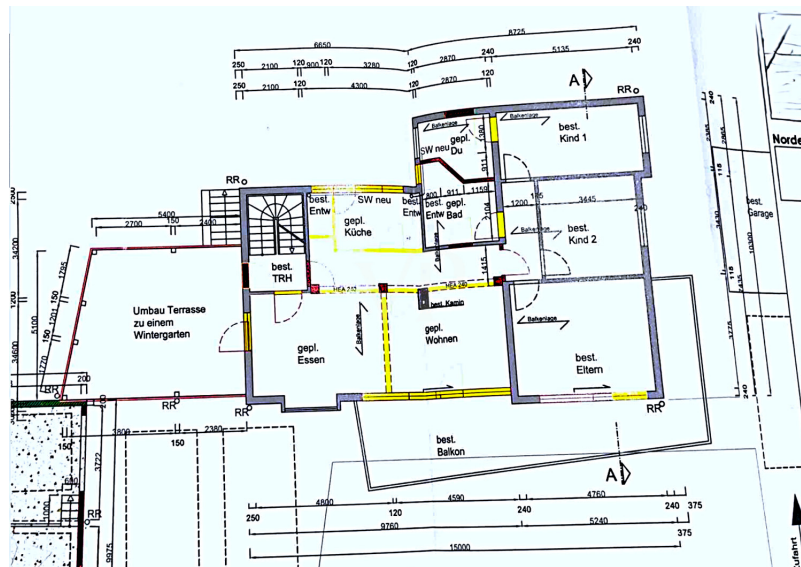
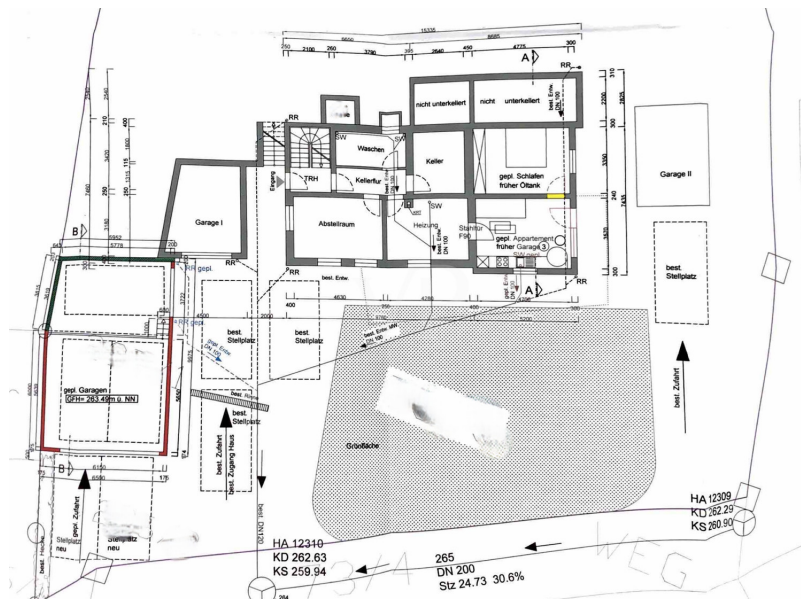
Codice oggetto: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

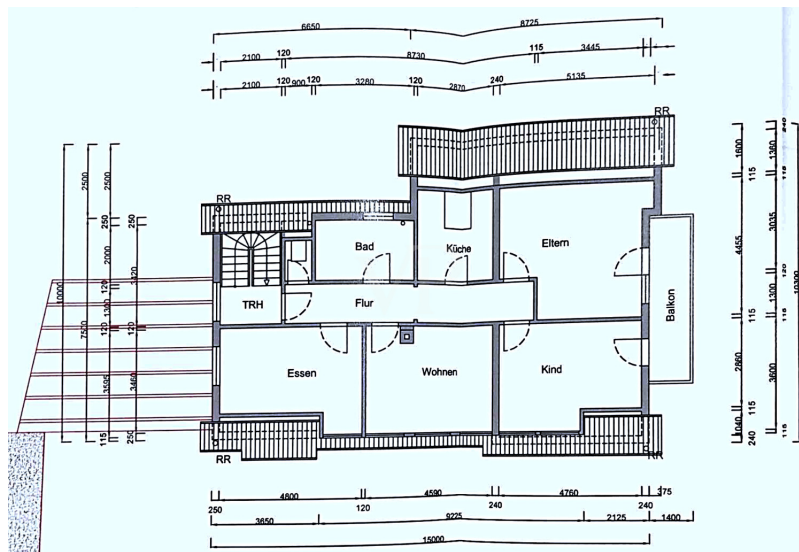
## La proprietà



Codice oggetto: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen**

## **Dettagli dei servizi**

**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**
- **Maisonettestil 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.**

**Codice oggetto: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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