

**Mainhardt**

# Freistehendes Zweifamilienhaus mit großem Garten, Doppelgarage und vielseitiger Nutzung

**Codice oggetto: 25256250**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 615.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 230 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.610 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25256250 - 74535 Mainhardt**

- **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: 25256250 - 74535 Mainhardt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25256250</b>
Superficie netta	<b>ca. 230 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>9</b>
Camere da letto	<b>5</b>
Bagni	<b>3</b>
Anno di costruzione	<b>1979</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x superficie libera, 2 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>615.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa bifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 90 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>

**Codice oggetto: 25256250 - 74535 Mainhardt**

## **Dati energetici**

<b>Riscaldamento</b>	<b>Olio</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>07.01.2036</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>114.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Combustibile liquido</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>D</b>
		<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1979</b>

Codice oggetto: 25256250 - 74535 Mainhardt

## La proprietà



Codice oggetto: 25256250 - 74535 Mainhardt

## La proprietà



Codice oggetto: 25256250 - 74535 Mainhardt

## La proprietà



Codice oggetto: 25256250 - 74535 Mainhardt

## La proprietà



Codice oggetto: 25256250 - 74535 Mainhardt

## La proprietà



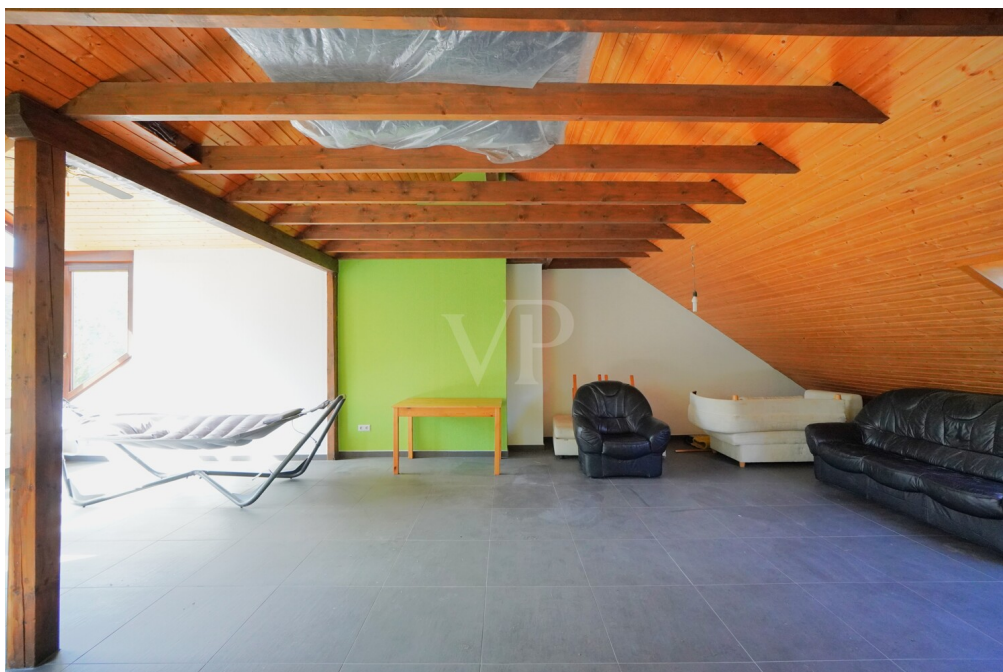
Codice oggetto: 25256250 - 74535 Mainhardt

## La proprietà



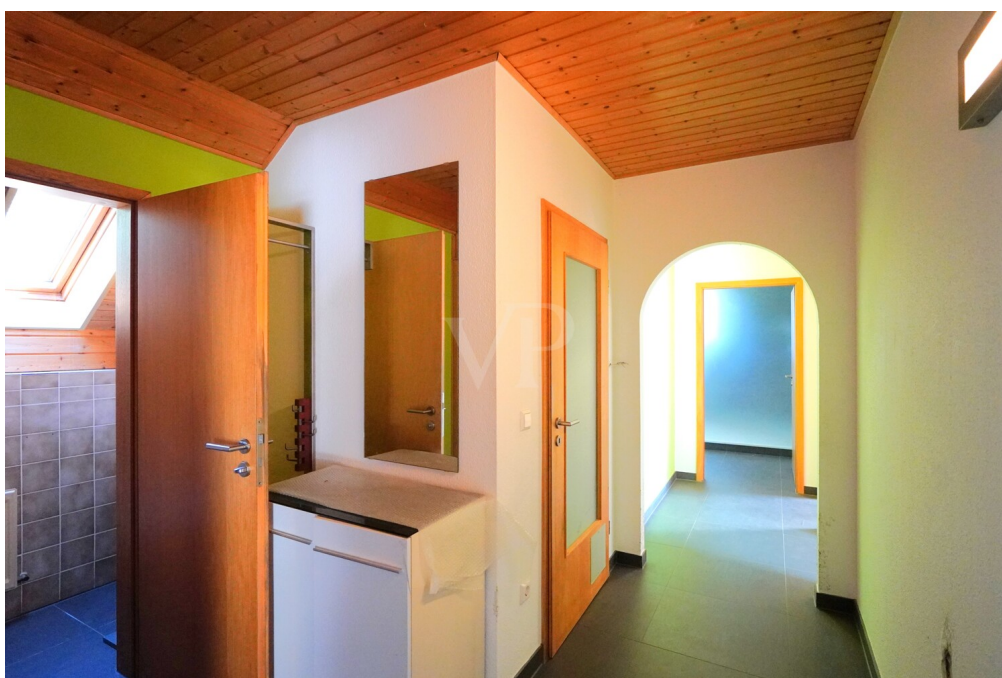
Codice oggetto: 25256250 - 74535 Mainhardt

## La proprietà



Codice oggetto: 25256250 - 74535 Mainhardt

## La proprietà



Codice oggetto: 25256250 - 74535 Mainhardt

## La proprietà



Codice oggetto: 25256250 - 74535 Mainhardt

## La proprietà



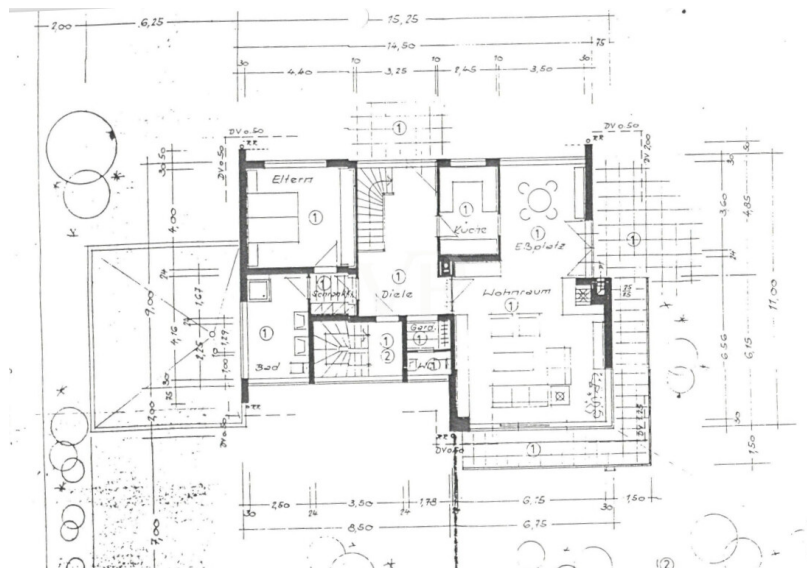
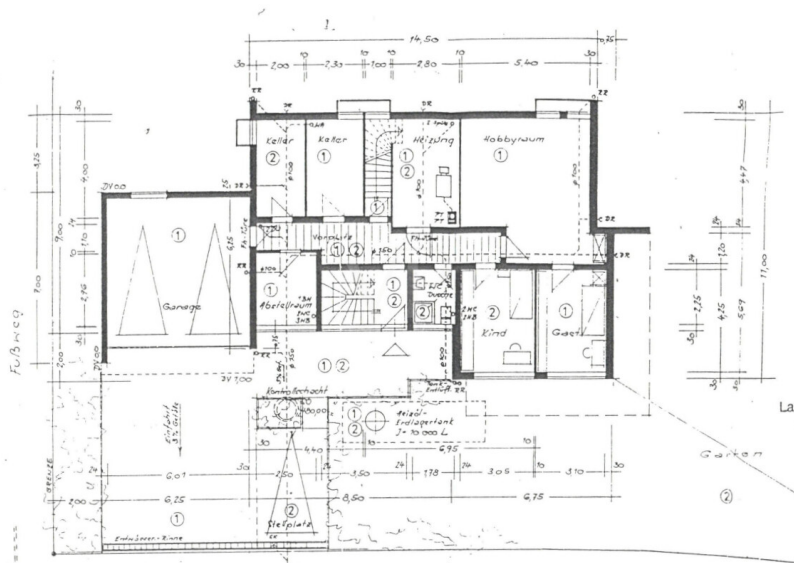
Codice oggetto: 25256250 - 74535 Mainhardt

## La proprietà



Codice oggetto: 25256250 - 74535 Mainhardt

# Planimetrie





**Codice oggetto: 25256250 - 74535 Mainhardt**

## Una prima impressione

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 Sinn für Potenzial.

**Codice oggetto: 25256250 - 74535 Mainhardt**

## **Dettagli dei servizi**

**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.

**Codice oggetto: 25256250 - 74535 Mainhardt**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25256250 - 74535 Mainhardt**

## **Ulteriori informazioni**

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.

**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: 25256250 - 74535 Mainhardt**

## **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)**