

Mainhardt

# Appartamento di 3 locali con balcone

**Codice oggetto: 25256260**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 155.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 66,35 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25256260 - 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: 25256260 - 74535 Mainhardt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25256260</b>
Superficie netta	<b>ca. 66,35 m<sup>2</sup></b>
Piano	<b>2</b>
Vani	<b>3</b>
Camere da letto	<b>1</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1970</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>155.000 EUR</b>
Appartamento	<b>Piano</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2021</b>
Stato dell'immobile	<b>Necessita ristrutturazione</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 25256260 - 74535 Mainhardt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	185.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	25.10.2026	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

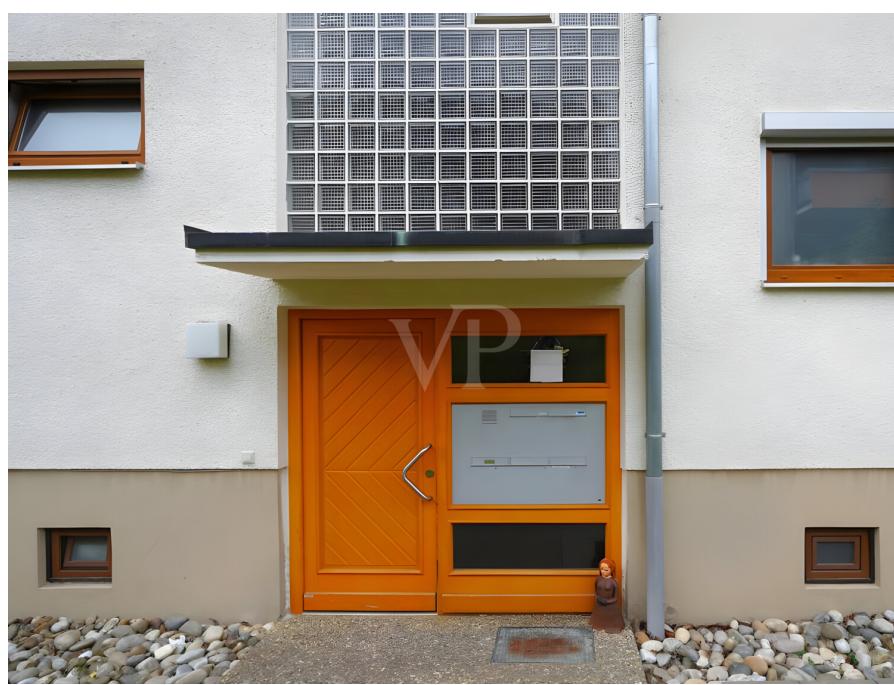
Codice oggetto: 25256260 - 74535 Mainhardt

## La proprietà



Codice oggetto: 25256260 - 74535 Mainhardt

## La proprietà



**Codice oggetto: 25256260 - 74535 Mainhardt**

# Planimetrie



**Codice oggetto: 25256260 - 74535 Mainhardt**

## Una prima impressione

Benvenuti da Mainhardt! Questo appartamento di circa 66 m<sup>2</sup> si trova al piano superiore di un edificio plurifamiliare ben tenuto risalente al 1970 e colpisce per la sua planimetria ben studiata e le numerose caratteristiche pratiche. È ideale per single, coppie o piccole famiglie che cercano un immobile personalizzabile. Entrando nell'appartamento, si viene accolti da un corridoio centrale con moquette. Da qui si accede a tutte le altre stanze. L'altezza generosa dei soffitti crea una piacevole atmosfera abitativa. Il soggiorno, con la sua spaziosità e la sua piacevole illuminazione, invita a soffermarsi. Qui si possono realizzare diverse soluzioni abitative. Ampie finestre, dotate di tapparelle, garantiscono luminosità e allo stesso tempo un'efficace protezione dalla privacy e dal sole. La cucina, tipica dell'epoca, è progettata in modo funzionale e dotata di elettrodomestici da incasso. La zona cucina è dotata di piastrelle di facile manutenzione. Una pratica finestra consente una buona ventilazione. Oltre al soggiorno, c'è una camera da letto separata e un'altra stanza, ideale come camera dei bambini o studio. Tutti gli ambienti beneficiano di una disposizione ben progettata e di opzioni di utilizzo flessibili. Il bagno è dotato di vasca e lavandino, mentre il WC è separato, una soluzione che offre ulteriore flessibilità. I moderni radiatori e l'efficiente teleriscaldamento garantiscono un ambiente abitativo confortevole, anche durante i mesi più freddi. Un altro punto di forza di questa proprietà è il balcone, accessibile dal soggiorno, che offre ulteriore spazio esterno. Tutte le finestre dell'appartamento sono dotate di doppi vetri per l'isolamento termico. L'appartamento include una cantina con serratura, che offre ulteriore spazio per biciclette, articoli per la casa o oggetti stagionali. È inoltre disponibile un ripostiglio con serratura in soffitta. L'appartamento necessita di ristrutturazione, offrendovi l'opportunità di personalizzarlo e creare la vostra nuova casa in base alle vostre preferenze. La posizione centrale garantisce un facile accesso a negozi e mezzi pubblici. Questa proprietà è quindi un'opzione interessante per chiunque cerchi un appartamento con potenziale. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni in qualsiasi momento. Il team immobiliare VON POLL non vede l'ora di contattarvi.

**Codice oggetto: 25256260 - 74535 Mainhardt**

## Dettagli dei servizi

Die Wohnung wird mit ca. 66 m<sup>2</sup> angegeben, dort befindet sich:

- Abschließbares Kellerabteil
- Großzügiges Wohnzimmer
- Küche mit Einbaugeräten
- Eingangsbereich
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Pkw Stellplatz
- Dachboden
- Balkon
- Bad
- WC
- Flur
- Fernwärme
- Parkett, Teppich
- 2-Fachverglasung

**Codice oggetto: 25256260 - 74535 Mainhardt**

## Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage in der Gemeinde Mainhardt im Landkreis Schwäbisch Hall.

Der staatlich anerkannte Luftkurort liegt direkt 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 waldreiche 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.

Als lebendiger Luftkurort am historischen Limes blickt Mainhardt auf eine lange Geschichte zurück und bietet ein vielseitiges kulturelles und gesellschaftliches Leben. Neben einem breiten Vereins- und Freizeitangebot laden gepflegte Gastronomiebetriebe, zahlreiche Wander- und Radwege sowie Veranstaltungen wie die überregional bekannten „Räuber vom Mainhardter Wald“ zum Verweilen ein.

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.

Für weitere Auskünfte und Informationen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Das VON POLL Immobilienteam freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Codice oggetto: 25256260 - 74535 Mainhardt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.10.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 185.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**Codice oggetto: 25256260 - 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

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

---

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