

Mainhardt

## 3-Zimmer-Etagenwohnung mit Balkon

*Número da propriedade: 25256260*



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

**PREÇO DE COMPRA: 155.000 EUR • ÁREA: ca. 66,35 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 25256260 - 74535 Mainhardt**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25256260 - 74535 Mainhardt

## Numa vista geral

Número da propriedade	25256260	Preço de compra	155.000 EUR
Área	ca. 66,35 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	1	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1970		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25256260 - 74535 Mainhardt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Remoto	Consumo final de energia	185.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	25.10.2026	Classificação energética	F
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970

Número da propriedade: 25256260 - 74535 Mainhardt

## O imóvel



Número da propriedade: 25256260 - 74535 Mainhardt

## O imóvel





**Número da propriedade: 25256260 - 74535 Mainhardt**

## Uma primeira impressão

Willkommen in Mainhardt,

diese ca. 66 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1970 und überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept sowie zahlreiche praktische Ausstattungsdetails. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine individuell gestaltbare Immobilie suchen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein zentraler Flur, der mit Teppichboden ausgestattet ist.

Von hier aus gelangen Sie in alle weiteren Räume der Wohnung.

Die großzügige Raumhöhe sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Das Wohnzimmer lädt durch seine Großzügigkeit und die angenehme Lichtstimmung zum Verweilen ein.

Hier lassen sich verschiedene Wohnkonzepte umsetzen.

Große Fensterfronten, ausgestattet mit Rollos, sorgen für Helligkeit und zugleich für einen effektiven Sicht- und Sonnenschutz.

Die Küche ist, typisch für diese Bauzeit, funktional angelegt und mit Einbaugeräten ausgestattet.

Der Küchenbereich ist mit pflegeleichten Fliesen ausgelegt.

Durch das praktische Fenster lässt sich der Raum gut belüften.

Neben dem Wohnzimmer stehen Ihnen ein separates Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

Alle Zimmer profitieren von einer guten Raumaufteilung und flexiblen

Nutzungsmöglichkeiten.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und Waschbecken ausgestattet, während das WC separat gehalten ist – eine Lösung, die für zusätzliche Flexibilität sorgt. Zeitgemäße Rohrenheizkörper und eine effiziente Fernwärmeversorgung gewährleisten ein behagliches Wohnklima, auch in der kühleren Jahreszeit.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der Balkon, der vom Wohnzimmer aus zugänglich ist und zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet.

Die Fenster der gesamten Wohnung verfügen über doppelverglaste Isolierung. Zur Wohnung gehört ein abschließbares Kellerabteil, das weiteren Stauraum für Fahrräder, Haushaltsgegenstände oder saisonale Utensilien bereitstellt. Außerdem steht ein abschließbarer Dachbodenanteil zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, sodass Sie die Möglichkeit haben, individuelle Wünsche einzubringen und Ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die zentrale Lage gewährleistet eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Somit ist dieses Objekt ein interessantes Angebot für alle, die eine Wohnung mit Potenzial suchen.

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

Das VON POLL Immobilienteam freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Número da propriedade: 25256260 - 74535 Mainhardt**

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 25256260 - 74535 Mainhardt**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 25256260 - 74535 Mainhardt**

## Outras informações

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 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.

**Número da propriedade: 25256260 - 74535 Mainhardt**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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