Untermünkheim / Haagen

Modernisiertes Zweifamilienhaus mit Weitblick und zukunftsweisender Technik

Objektnummer: 24256207



KAUFPREIS: 669.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 228 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1262 m²

Objektnummer: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

Auf einen Blick

Objektnummer	24256207
Wohnfläche	ca. 228 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1954
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	669.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 68 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	06.09.2034
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	36.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

Die Immobilie

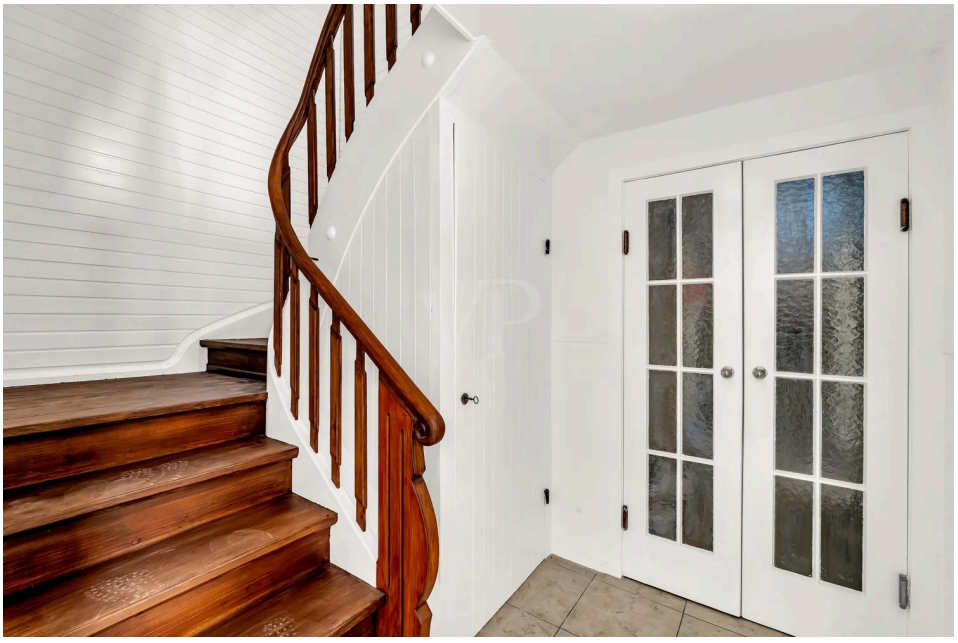




Objektnummer: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

Die Immobilie





Objektnummer: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

Die Immobilie





Objektnummer: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

Die Immobilie





Objektnummer: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

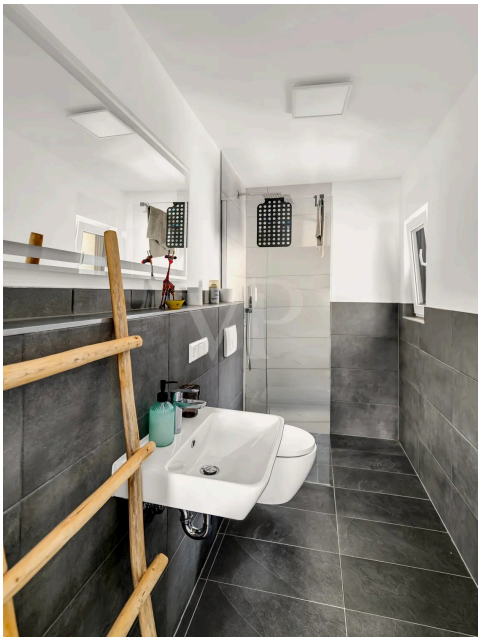
Die Immobilie





Objektnummer: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

Die Immobilie

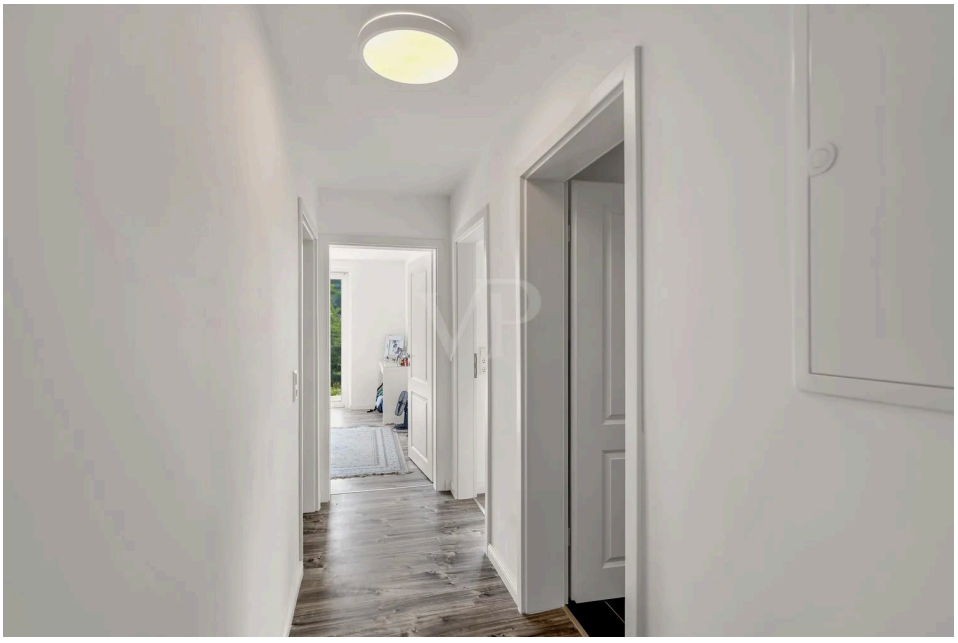




Objektnummer: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

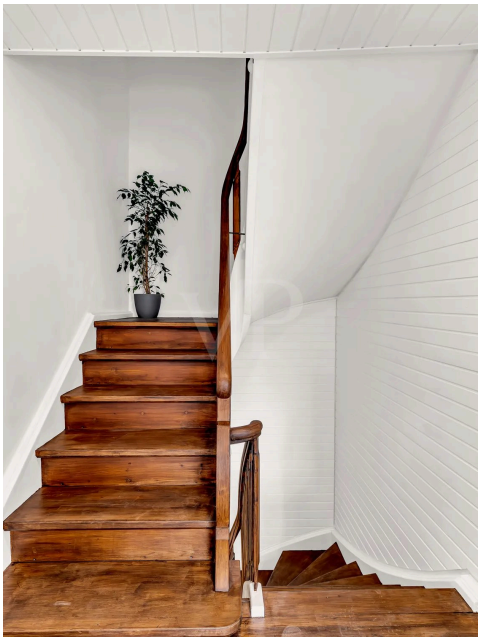
Die Immobilie

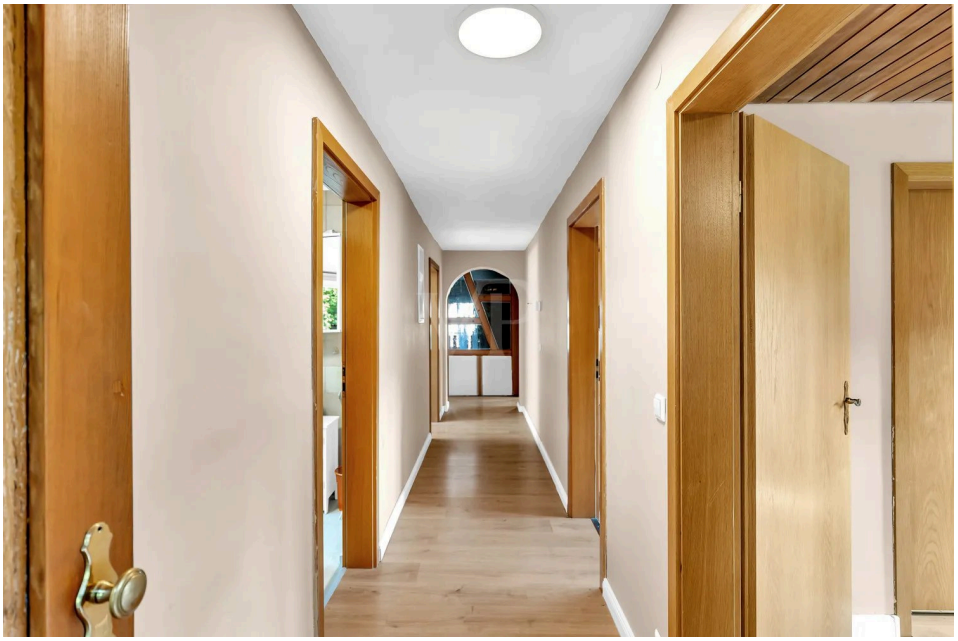




Objektnummer: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

Die Immobilie





Objektnummer: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

Die Immobilie





Objektnummer: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

Die Immobilie





Objektnummer: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

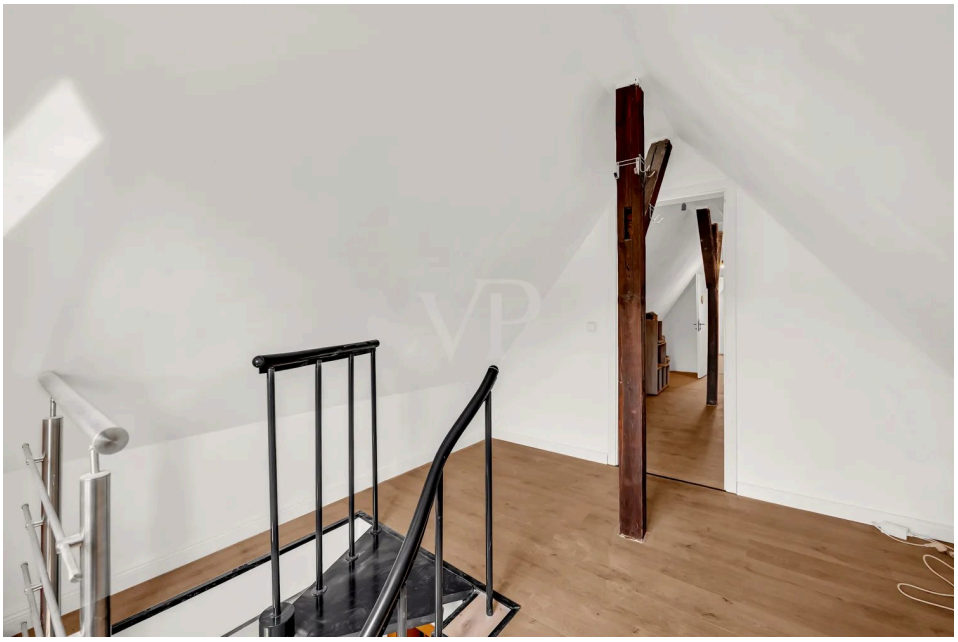
Die Immobilie





Objektnummer: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

Die Immobilie





Objektnummer: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

Die Immobilie





Objektnummer: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

Die Immobilie

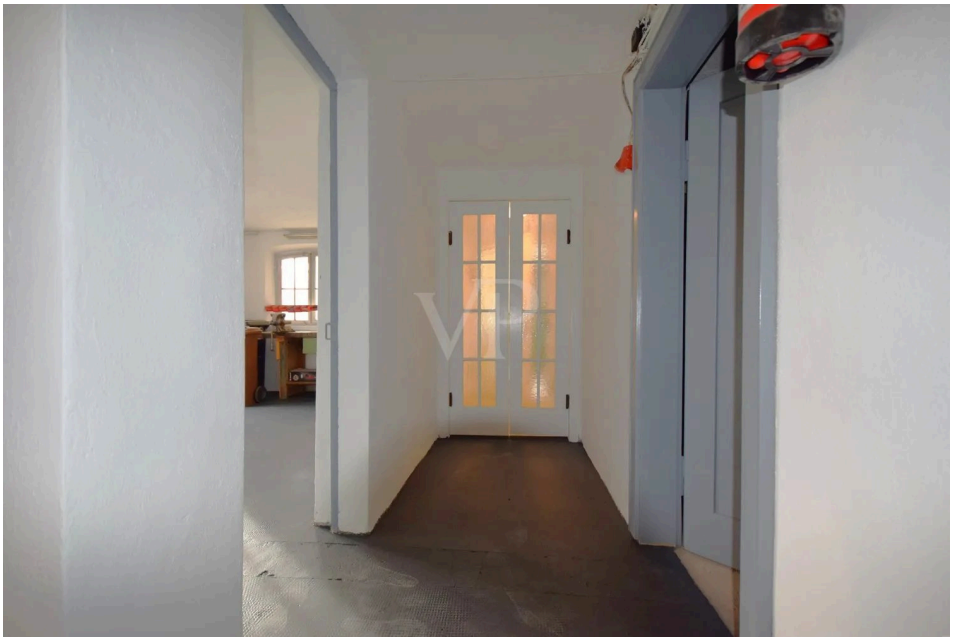




Objektnummer: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

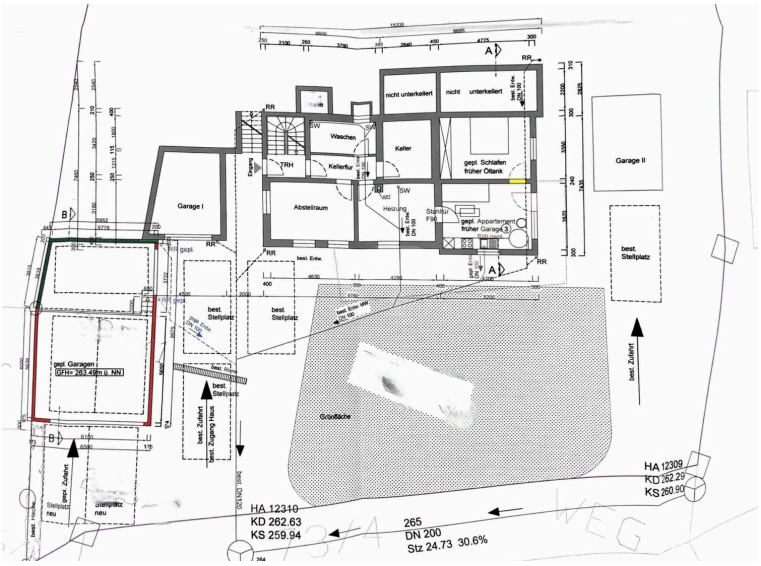
Die Immobilie

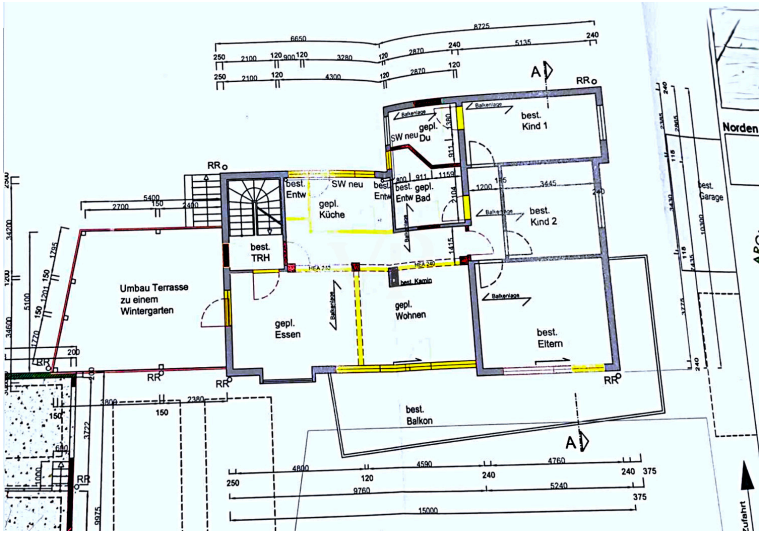


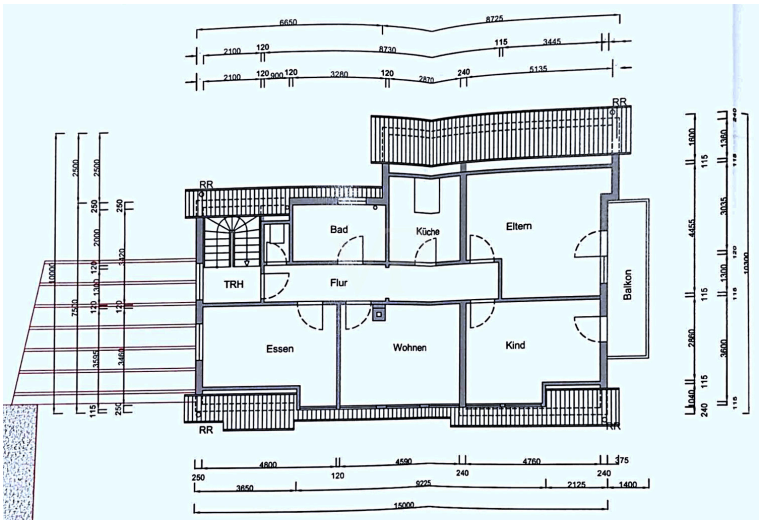


Objektnummer: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses ursprünglich im Jahr 1954 erbaute und umfassend modernisierte Zweifamilienhaus präsentiert sich auf einem beeindruckenden, ca. 1.262 m² 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 m² (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 m² 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 m² 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 m².
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.

Objektnummer: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

Ausstattung und Details

Hier die Highlights der Immobilie in der Aufzählung:
- Zwei separate Wohneinheiten
- Weiteres Ausbaupotenzial für ELW im Parterre mit separatem Eingang
- Ca. 1.262 m² Grundstücksfläche
- Ca. 228 m² Wohnfläche (ohne UG)
- UG ca. 36 m² pot. Whfl. / OG 141 m² / DG 87 m²
- 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.

Objektnummer: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

Alles zum Standort

Herzlich willkommen in Untermünkheim-Hagen!

Untermünkheim bietet Ihnen neben vielen verschiedenen Einkaufmöglichkeiten, 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.

Objektnummer: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24256207 - 74547 Untermünkheim / Haagen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Borstelmann

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall
Tel.: +49 791 - 95 61 68 90
E-Mail: schwaebisch.hall@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com