

Untermünkheim

# Modernes Einfamilienhaus mit PV-Anlage und Luft-Wasserwärmepumpe in attraktiver Wohnlage

????????? ??????????: 24256209



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

???? ??????: 569.000 EUR • ??????????: ca. 131 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 560 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24256209 - 74547 Untermünkheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ?????????????
- ????????? ?????????????
- ??? ??????? ?????????????
- ?????????????????? ??? ?????????????
- ??? ??? ??? ?????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ?????????????????????

???????? ??????????: 24256209 - 74547 Untermünkheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24256209
????????????	ca. 131 m <sup>2</sup>
?????? ???????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	6
???????????????? ??? ????????????	4
????????????	1
????? ??????????????	1991
?????? ??????????????	2 x ???????

????? ????????	569.000 EUR
??????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ????????????????	???????? ??????????
???????????????????????????? ??????	ca. 74 m <sup>2</sup>
?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24256209 - 74547 Untermünkheim

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	?????? ?????????????? ????? / ??????	?????? ?????? ????????????	44.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ??????????	24.08.2034	????????????? ????????????? ??????????	A
????? ???????????	????????? ?????????????? ????? / ??????		

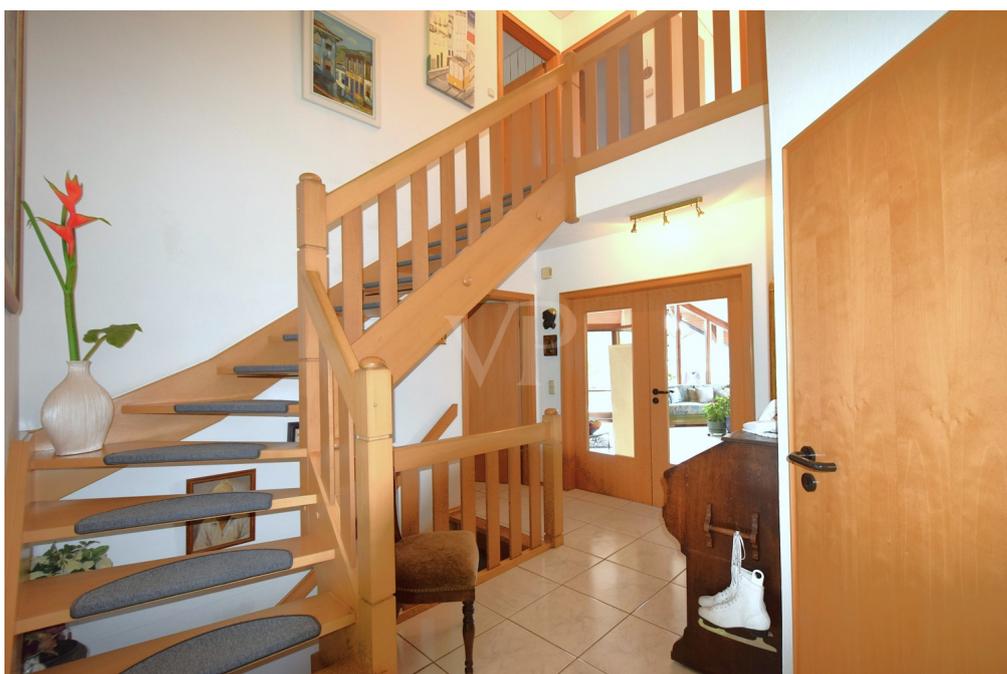
???????? ?????: 24256209 - 74547 Untermünkheim

?? ????????



???????? ?????: 24256209 - 74547 Untermünkheim

?? ????????



???????? ?????: 24256209 - 74547 Untermünkheim

?? ????????



???????? ?????????: 24256209 - 74547 Untermünkheim

?? ?????????



???????? ?????: 24256209 - 74547 Untermünkheim

?? ????????



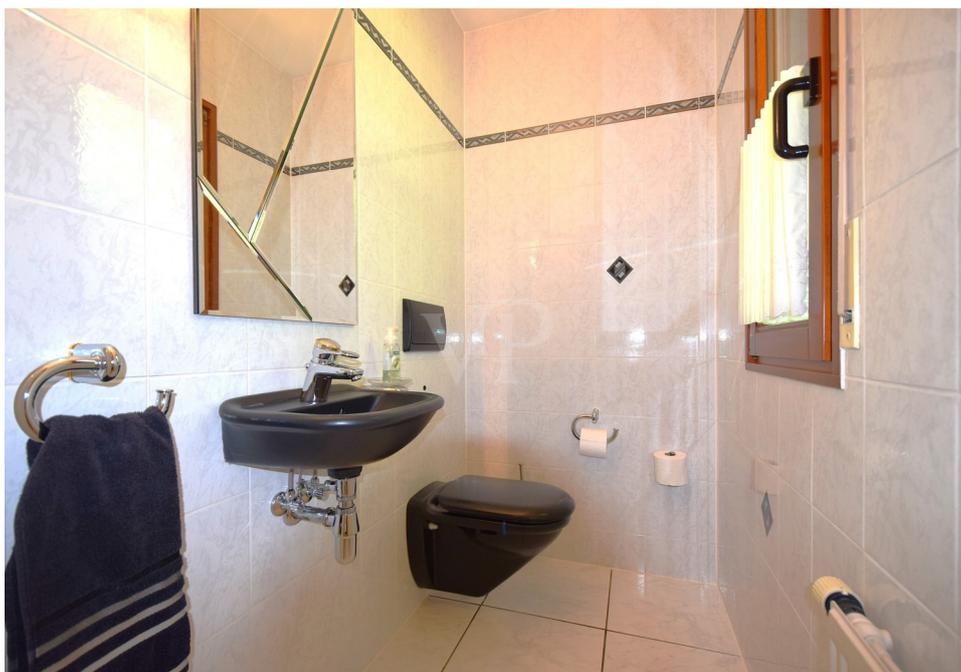
???????? ?????: 24256209 - 74547 Untermünkheim

?? ????????



???????? ??????????: 24256209 - 74547 Untermünkheim

?? ?????????



???????? ??: 24256209 - 74547 Untermünkheim

?? ????????



???????? ?????????: 24256209 - 74547 Untermünkheim

?? ?????????



???????? ?????: 24256209 - 74547 Untermünkheim

?? ????????



???????? ?????: 24256209 - 74547 Untermünkheim

?? ????????



??????? ???????: 24256209 - 74547 Untermünkheim

?? ????????



???????? ?????????: 24256209 - 74547 Untermünkheim

?? ?????????



???????? ?????: 24256209 - 74547 Untermünkheim

?? ????????



???????? ?????: 24256209 - 74547 Untermünkheim

?? ????????



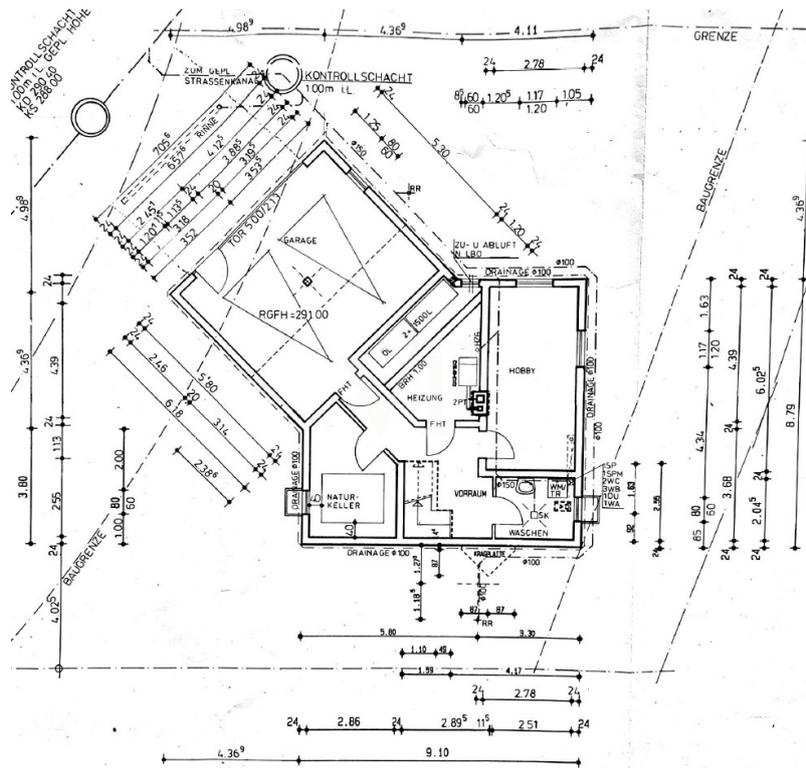
????????? ??????????: 24256209 - 74547 Untermünkheim

?? ??????????

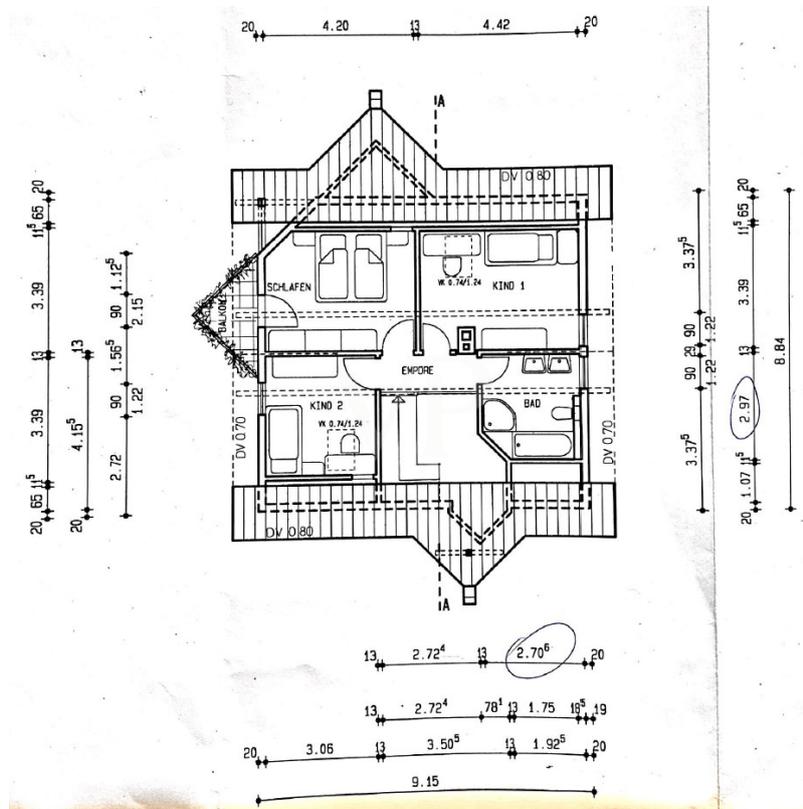


??????? ???????: 24256209 - 74547 Untermünkheim

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ???????: 24256209 - 74547 Untermünkheim

??? ?????? ???????????

Das schöne Einfamilienhaus wurde im Jahr 1991 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 131 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 560 m<sup>2</sup>. Insgesamt bietet das Haus 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Zusätzlich besitzen Sie zwei Terrassen (in Süd/Ost- und Süd/West -Ausrichtung) und einen Balkon im Dachgeschoss, welcher den Bewohnern einen herrlichen Ausblick über Untermünkheim bietet. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein vollverglaster Eingangsbereich mit großzügiger Diele. Weiter im Wohn- und Essbereich mit ca. 41 m<sup>2</sup> befindet sich der moderne emissionsarme Kaminofen, welcher an kalten Tagen für eine wohlige Wärme sorgt. Zudem befindet sich hier der Zugang zur geräumigen Terrasse mit ausreichend Fläche für Ihre Outdoor-Möbel, Pflanzen und Ihren Grill. Außerdem bietet Ihnen diese Etage eine geräumige Küche mit Einbauküche und Elektrogeräten, ein separates Gäste WC mit Waschtisch sowie ein Gästezimmer/Büro. Im Dachgeschoss befindet sich ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch, ein Schlafzimmer mit Balkonzugang, ein Kinderzimmer und ein weiteres Gästezimmer. Die Ausstattung des Hauses ist als gehoben einzustufen und umfasst unter anderem eine PV-Anlage mit Batteriespeicher, sowie eine moderne Luft- / Wasser-Wärmepumpe aus dem Jahr 2020. Im Untergeschoss verfügen Sie über einen hellen und beheizten Hobbyraum, welcher auch als weiteres Gäste- bzw. Schlafzimmer genutzt werden kann. Weiter auf dieser Ebene gibt es eine Waschküche mit Waschbecken, einen Heiz- und Technikraum sowie einen geräumigen Vorratsraum für die Utensilien des täglichen Bedarfs. Zudem gelangen Sie über das Untergeschoss zur Doppelgarage mit zwei PKW-Stellplätzen und vorbereiteten Anschlüssen für eine Wallbox. Der gesamte Außenbereich ist liebevoll angelegt und gepflegt. Bezugsfrei ist diese tolle Immobilie nach Absprache. Das VON POLL Immobilien-Team steht Ihnen gerne für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung vor Ort zur Verfügung.

??????? ???????: 24256209 - 74547 Untermünkheim

???????????????? ???? ??????????

Hier die Highlights der Immobilie in der Aufzählung:

- Ca. 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 560 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Niedrigenergiehaus
- Attraktive Wohnlage
- Laufend modernisiert
- Überwiegend Autark durch PV-Anlage
- 2020 PV-Anlage (9,9 KW) mit Batteriespeicher (7,5KW) inkl. Garantie
- 2020 Luft- / Wasser-Wärmepumpe (Buderus)
- Emissionsarmer Kaminofen im Wohnzimmer (Xeoos TwinFire)
- Großzügiger Wohn- Essbereich ca. 41 m<sup>2</sup>
- Geräumige Küche mit Einbauküche
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich
- Separates Gäste WC im Erdgeschoss
- Gästezimmer im Untergeschoss
- Plameco Zwischendeckenverkleidung
- Großzügige Terrassenflächen
- Geräumiger Keller (2,50m Deckenhöhe)
- Toller Fernblick
- Doppelgarage

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.

??????? ???????: 24256209 - 74547 Untermünkheim

??? ??? ??? ????????????

Herzlich Willkommen in Untermünkheim! 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 für Kinder bequem und sicher zu Fuß zu erreichen. Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit tollem Fernblick über Untermünkheim. Die lebendige Gemeinde Untermünkheim bietet zudem vielfältige kulturelle Vereine und Veranstaltungen an. Untermünkheim ist eine attraktive und familienfreundliche Gemeinde mit guter Infrastruktur und hohem Wohn- / Freizeitwert. 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.

??????? ???????: 24256209 - 74547 Untermünkheim

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 44.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

???????? ??????????: 24256209 - 74547 Untermünkheim

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19 Swabian Hall  
E-Mail: [schwaebisch.hall@von-poll.com](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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