

# Exposé

**Doppelhaushälfte in Mainhardt-Geißelhardt**

**Ihr neues Zuhause im Grünen - EFH mit Wohlfühlcharme**



**Objekt-Nr. OM-405772**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **505.000 €**

Ansprechpartner:  
Nurcan Cakir

74535 Mainhardt-Geißelhardt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	652,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	121,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen ein gemütliches Zuhause für die ganze Familie – mit viel Platz, einem schönen Garten und solider Substanz?

Dann wird Sie dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Mainhardt-Geißelhardt begeistern!

Das Haus bietet rund 121,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 652 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, zeitgemäße Ausstattung und zahlreiche Modernisierungen in den letzten Jahren.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die Dachbühne auszubauen und so weiteren Wohnraum zu schaffen – ideal für ein zusätzliches Schlafzimmer, ein Büro oder ein Studio.

---

### ☆☆ Highlights auf einen Blick

- Großzügiges Wohnzimmer mit Kaminofen
- 3 Schlafzimmer im Obergeschoss
- Moderne Einbauküche mit Elektrogeräten
- Großer Garten mit überdachter Terrasse
- Hobbyraum, Werkstatt & Keller im Erdgeschoss
- Ausbaufähige Dachbühne mit zusätzlichem Potenzial
- Garage, Carport & Stellplatz
- Bezugsfertig

## Ausstattung

Modernisierungen im Überblick

2008

- Neue Heizungsanlage
- Solarzellen für Warmwasseraufbereitung
- Elektrisches Garagentor

2009

- Neue, isolierverglaste Fenster

2010

- Errichtung eines Carports

2017

- Neue Haustür mit Einbruchschutz
- Erneuerung von Vordach & Regenrinne

2021

- Komplette Elektroinstallation erneuert

- Alle Wände neu verputzt (Rauputz)
- Neue Marmor-Fensterbänke
- Stilvolle Natursteinwand im Wohnzimmer
- Bad, WC & Küche neu gefliest
- Neue, moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- Alle Heizkörper erneuert

2023

- Neuer Gartenzaun (ca. 75 m)

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Hobbyraum, Werkstatt und Kellerraum mit viel Stauraum – ideal für Handwerker, Lager oder Freizeitaktivitäten.

Obergeschoss:

Großzügiges Wohnzimmer mit Kaminofen, helle Küche, drei Schlafzimmer, Tageslichtbad mit Dusche und separates WC.

Dachbühne:

Aktuell nicht ausgebaut, jedoch ausbaufähig – hier besteht die Möglichkeit, zusätzlichen Wohn- oder Arbeitsraum zu schaffen.

---

Außenbereich

Das ca. 652 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Platz für Erholung, Spiel und Gartenfreude.

Die überdachte Terrasse lädt zum Entspannen mit Familie und Freunden ein – perfekt für Grillabende und ruhige Stunden im Grünen.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage, ein Carport sowie ein weiterer Stellplatz vor der Garage bereit.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt unter Ausschluss jeglicher Sachmangelhaftung. Für Tipp- oder Schreibfehler wird keine Haftung übernommen. Angaben im Inserat sind nach bestem Wissen gemacht; Irrtümer vorbehalten.

## Lage

Das Haus befindet sich in idyllischer und ruhiger Lage im Teilort Geißelhardt, einem beliebten Ortsteil von Mainhardt.

Hier genießen Sie Natur pur – umgeben von Wäldern und Feldern – und profitieren gleichzeitig von einer guten Anbindung an Mainhardt, Öhringen, Schwäbisch Hall und Heilbronn.

Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten und Busanbindung sind in wenigen Minuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	186,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

---

