

Michelbach an der Bilz

# Familienfreundliches Haus in ruhiger Wohnlage mit Doppelgarage und Garten

Objektnummer: 25256258



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

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 845 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

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

Objektnummer: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25256258                  |
| Wohnfläche   | ca. 160 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1970                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 495.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2016                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 10.11.2035 | Endenergiebedarf            | 122.50 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | D              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1970           |

Objektnummer: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Die Immobilie



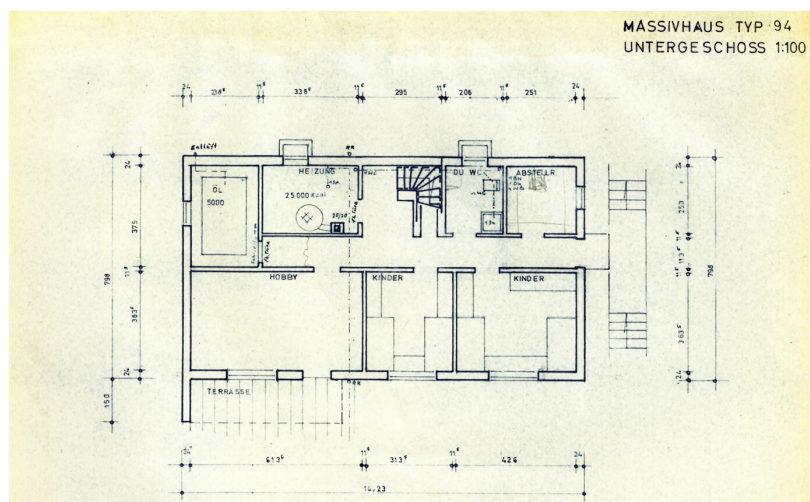
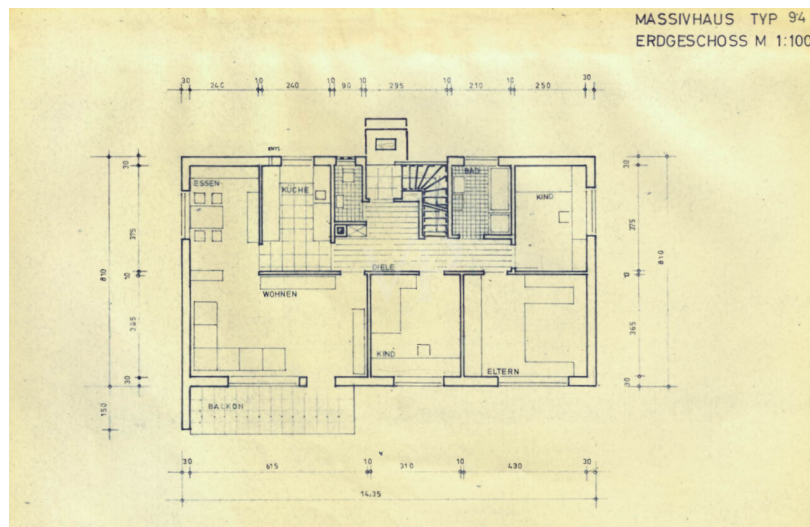
Objektnummer: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## 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: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Michelbach an der Bilz!

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde in solider, massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Lage. Hier genießen Sie ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Privatsphäre und Raum für individuelle Lebensentwürfe.

Dank seiner durchdachten Grundrissgestaltung bietet das Haus zwei separate Wohneinheiten, jeweils mit eigenem Zugang.

Diese Vielseitigkeit eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: ob als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung oder als großzügiges Eigenheim mit viel Platz für Familie, Hobbys und Gäste.

Alle Etagen sind zusätzlich über ein gemeinsames Treppenhaus miteinander verbunden, sodass die Nutzung flexibel bleibt und sich jederzeit an veränderte Lebenssituationen anpassen lässt.

Im Untergeschoss befindet sich ein großzügiger Hobbyraum mit direktem Zugang zur Terrasse, ausgestattet mit einem gefliesten Boden und einer Holzdecke.

Zwei weitere Kinderzimmer mit Teppichböden und Holzdecken bieten zusätzlichen Wohnraum.

Außerdem stehen hier ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC, ein Abstellraum sowie der Heizraum zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über eine Viessmann Ölheizung aus dem Jahr 2006, die regelmäßig gewartet wurde und sich in einem sehr guten Zustand befindet.

Ergänzt wird das System durch eine Solarthermieanlage, die für eine effiziente Energienutzung sorgt.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet ist und eine warme, einladende Atmosphäre schafft.

Die angrenzende Einbauküche verfügt über alle notwendigen Geräte und lädt zu geselligen Kochabenden ein.

Außerdem bietet diese Etage ein Schlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer mit klassischen Röhrenheizkörpern.

Das hell gestaltete Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, und ein separates Gäste-WC rundet das Raumangebot ab.

Der Dachboden ist derzeit nicht ausgebaut und bietet reichlich Stauraum sowie die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen.

Zum Anwesen gehören eine großzügige Doppelgarage mit 3 Stellplätzen.

Die Garage ist komfortabel befahrbar und bietet neben Platz für zwei Fahrzeuge auch zusätzlichen Stauraum.

Eine Gartenhütte im Außenbereich schafft weiteren Platz für Geräte und Freizeitutensilien.

Das Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem soliden, gepflegten Zustand.

Es bietet die ideale Gelegenheit, eigene Ideen und Gestaltungsvorstellungen einzubringen und das Zuhause nach den eigenen Wünschen zu modernisieren.

So entsteht ein Ort mit Charakter – perfekt für alle, die ein Haus mit Perspektive und Potenzial suchen.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

Objektnummer: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Ausstattung und Details

Baujahr: 1970

Bauweise: Massivbau

Heizung: Viessmann Vitola 200 Öl-Zentralheizung

Speicher: Pufferspeicher mit 1000Liter

Energie: Solarthermie

Elektrik: 3-adrige Stromleitungen

Fenster: 2-fach verglaste Kunststofffenster ca.2016

Untergeschoss (ca. 66 m²)

Im Untergeschoss befinden sich:

- Hobbyraum mit Terrassenzugang
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Abstellraum
- Dusche/WC
- Heizraum
- Öltank

Erdgeschoss (ca. 94,39 m²)

Im Erdgeschoss erwarten Sie:

- Offener Wohn- und Essbereich mit Balkonzugang
- Balkon mit schöner Aussicht
- Separates Gäste-WC
- Einbauküche (EBK)
- Kinderzimmer I
- Kinderzimmer II
- Elternzimmer
- Badezimmer
- Diele

Das großzügige Grundstück (ca. 845 m²) bietet:

- Garten
- Zufahrt
- 3 Stellplätze
- Gartenhütte
- Doppelgarage
- Komplett umzäuntes Grundstück
- Separater Stellplatz für Mülltonnen

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins

kontaktieren Sie uns gerne.

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

**Objektnummer: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz**

## Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich in Michelbach an der Bilz, einer eigenständigen Gemeinde im Landkreis Schwäbisch Hall im nordöstlichen Baden-Württemberg.

Der Ort liegt idyllisch am Rand der Limpurger Berge inmitten der charakteristischen Hohenloher Landschaft, geprägt von sanften Hügeln, Wiesen, Wäldern und Streuobstflächen.

Michelbach an der Bilz gilt als besonders liebens und lebenswerter Wohnort.

Ruhig, naturnah und zugleich gut an die Kreisstadt Schwäbisch Hall angebunden.

Diese liegt nur rund 6 bis 8 Kilometer entfernt und bietet vielfältige

Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Angebote und eine ausgezeichnete medizinische Infrastruktur.

Die Natur vor der Haustür lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein.

Zahlreiche Wege führen durch die umliegenden Hügel, zu Aussichtspunkten und durch reizvolle Täler.

Ideal für alle, die Entspannung und Erholung im Grünen suchen.

Auch Freizeit und Sportbegeisterte kommen hier auf ihre Kosten, ob beim Wandern, Reiten oder Radfahren in der abwechslungsreichen Umgebung.

Für den täglichen Bedarf stehen im Ort Bäckereien, Hofläden und Handwerksbetriebe zur Verfügung.

Ein größerer Lebensmittelladen ist ebenfalls vorhanden, Details können variieren.

Für umfassendere Einkäufe, Gastronomie und Dienstleistungen ist das nahe Schwäbisch Hall in kurzer Zeit erreichbar.

Familienfreundlich und gut versorgt.

Michelbach verfügt über Kindergärten und eine Grundschule sowie das renommierte Evangelische Schulzentrum Michelbach mit Realschule, Gymnasium und Internat.

Hausärzte, Fachpraxen und Apotheken sind im Ort vorhanden, Fachrichtungen und Umfang können jedoch variieren.

Kliniken und Fachärzte ergänzend in Schwäbisch Hall.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet.

Der Bahnhof Schwäbisch Hesselental bietet regionale und überregionale Zugverbindungen.

Mit dem Auto ist Michelbach über die B19 und die A6 gut erreichbar.

So sind Ziele wie Heilbronn, Stuttgart oder Nürnberg bequem zu erreichen.

Michelbach an der Bilz bietet die geliebte Kombination aus ländlicher Idylle, naturnahem Wohnen und Stadtnähe.

Wer Ruhe, Natur und Weitblick schätzt, findet hier einen idealen Wohnstandort.

Perfekt für Familien, Pendler und Naturliebhaber, die Wert auf Lebensqualität, Gemeinschaft und kurze Wege legen.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

Objektnummer: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 122.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## 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](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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