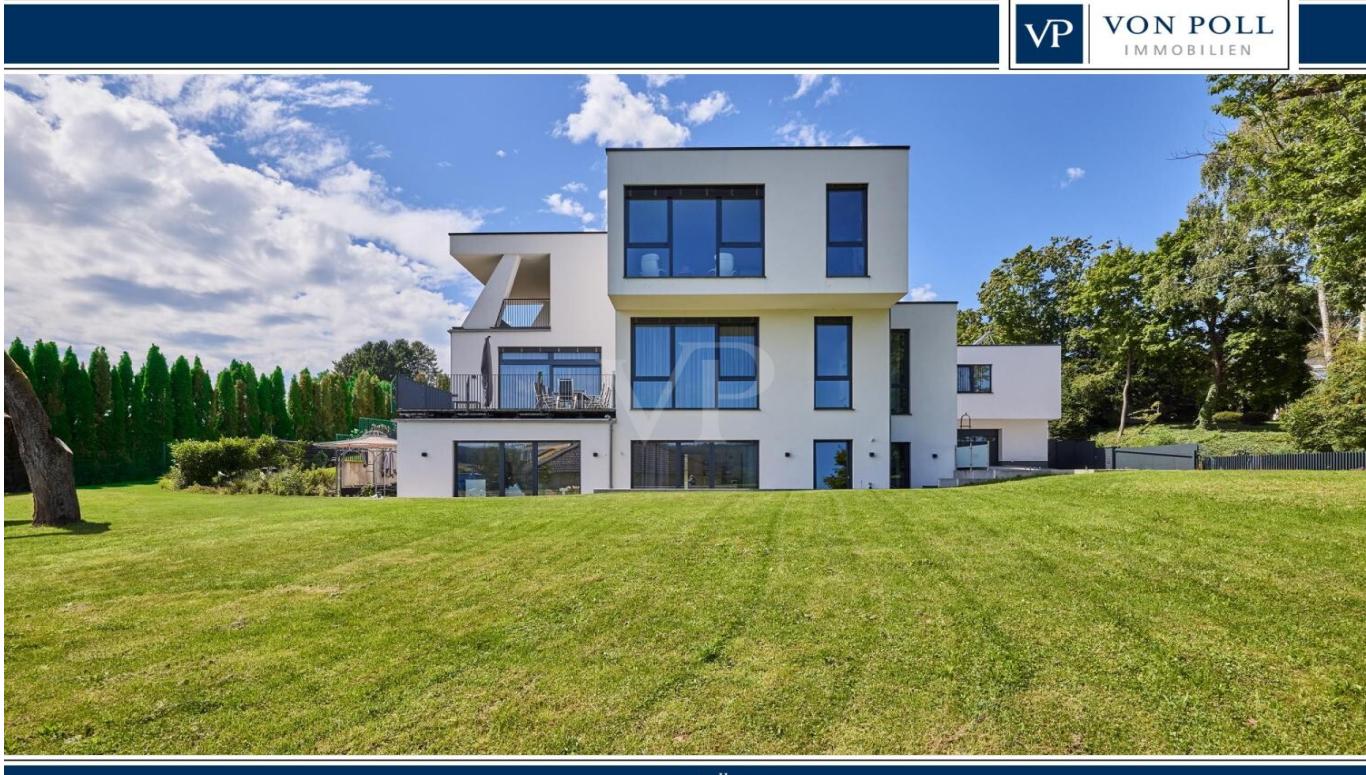


Michelstadt

Exclusive living space with unobstructed panoramic views!

Property ID: 25177023



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 2.120.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 586,32 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 2.000 m²

Property ID: 25177023 - 64720 Michelstadt

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25177023 - 64720 Michelstadt

At a glance

Property ID	25177023	Purchase Price	2.120.000 EUR
Living Space	ca. 586,32 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	10	Modernisation / Refurbishment	2024
Bedrooms	5	Condition of property	Like new
Bathrooms	5	Construction method	Solid
Year of construction	2017	Usable Space	ca. 155 m ²
Type of parking	6 x Outdoor parking space, 4 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25177023 - 64720 Michelstadt

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Liquefied gas	Final Energy Demand	72.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	27.06.2032	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 25177023 - 64720 Michelstadt

The property



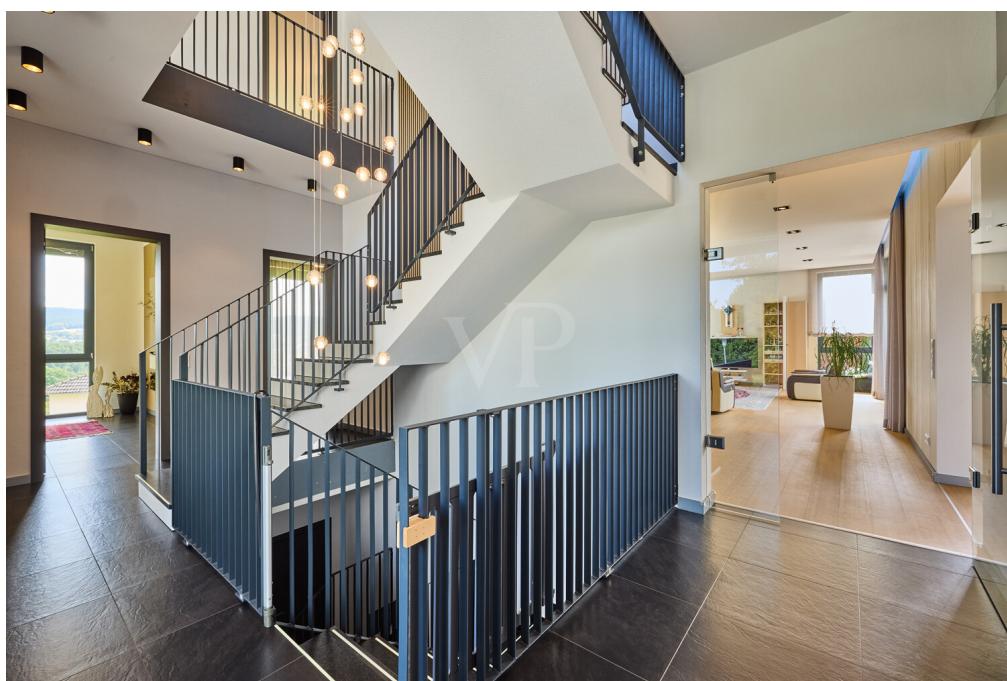
Property ID: 25177023 - 64720 Michelstadt

The property



Property ID: 25177023 - 64720 Michelstadt

The property



Property ID: 25177023 - 64720 Michelstadt

The property



Property ID: 25177023 - 64720 Michelstadt

The property



Property ID: 25177023 - 64720 Michelstadt

The property



Property ID: 25177023 - 64720 Michelstadt

The property



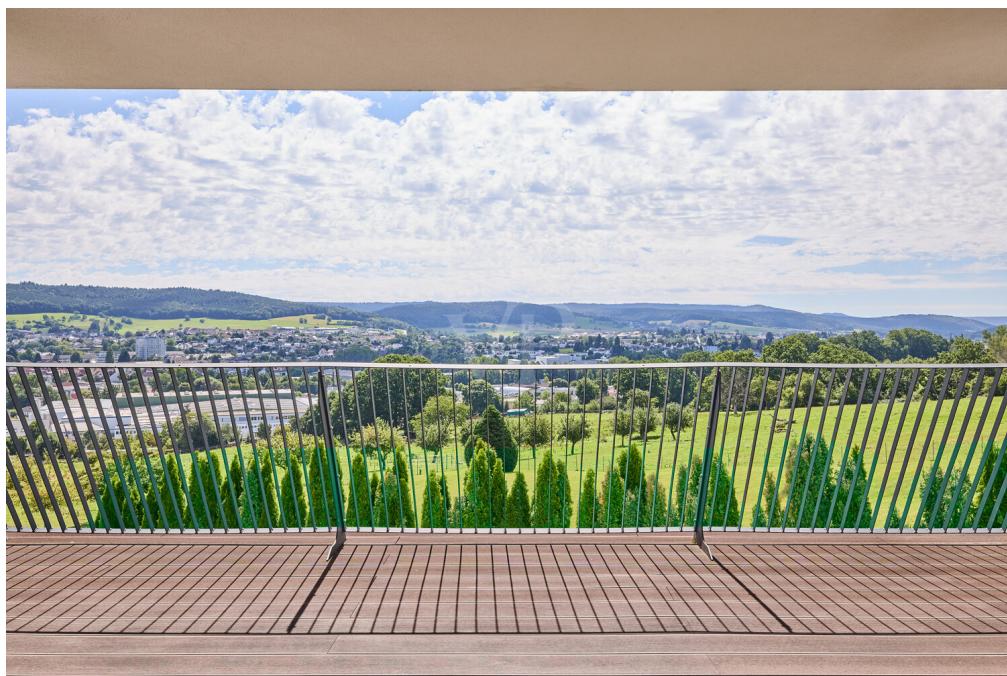
Property ID: 25177023 - 64720 Michelstadt

The property



Property ID: 25177023 - 64720 Michelstadt

The property



Property ID: 25177023 - 64720 Michelstadt

The property



Property ID: 25177023 - 64720 Michelstadt

The property



Property ID: 25177023 - 64720 Michelstadt

The property



Property ID: 25177023 - 64720 Michelstadt

The property



Property ID: 25177023 - 64720 Michelstadt

The property



Property ID: 25177023 - 64720 Michelstadt

The property



Property ID: 25177023 - 64720 Michelstadt

A first impression

A haven of peace and refinement. This modern, high-quality architect-designed, solid-construction house is situated in a prime residential location in Michelstadt, surrounded by nature and offering panoramic views of the town. The impressive entrance is reached via a staircase leading from the courtyard. A spacious cloakroom provides ample storage for clothing. The ground floor features a generous living/dining room with seamless access to a side balcony. The entire living area boasts real wood parquet flooring and high-quality tile. The open and bright living space, with floor-to-ceiling windows and sliding glass doors, creates a particularly inviting atmosphere. The elegant, spacious designer kitchen features high-end Gaggenau appliances, a separate wine refrigerator, and a teppanyaki grill, to name just a few highlights. A concealed pantry completes the space. Floor-to-ceiling patio doors in the kitchen provide direct access to the sun-drenched terrace. This area features a high-quality outdoor kitchen and access to the upper garden. The ground floor also includes a separate guest room and a bright bathroom with a walk-in shower. All rooms boast impressive ceiling heights of approximately 3.5 meters. The staircase to the upper floor is discreetly clad with acoustic panels. This level houses two offices and the spacious master bedroom with seamless access to the covered balcony and breathtaking, unobstructed views across the city. Another highlight of this floor is the master bathroom with a freestanding bathtub and a custom-built dressing room, crafted by a cabinetmaker specifically for this purpose. Like the master bedroom, the bathroom opens onto a balcony, offering stunning views of the surrounding greenery through floor-to-ceiling windows and sliding doors. The property offers two self-contained apartments in the basement, each consisting of a bedroom, kitchen, bathroom, and terrace, as well as a further self-contained apartment with a separate entrance, comprising a bedroom, kitchen, living/dining room, bathroom, office, and terrace. Easy cleaning of the spacious rooms is ensured by the central vacuum system integrated into the wall on each living level. Additional expansion space is available above the garage in the recreation area, encompassing approximately 90 square meters, including another bathroom, a sauna area, and a separate terrace. The generously sized garage provides parking for up to four vehicles and direct access to the living area. The garage also houses the utility room, including the house's server room. The expansive outdoor area offers ample space on various levels for relaxing in the sun. Furthermore, an optional building plot of approximately 400 square meters is available at the front of the property.

Property ID: 25177023 - 64720 Michelstadt

Details of amenities

- * Hausstaubsaugeranlage auf jeder Wohnebene
- * Optionaler Bauplatz auf dem unteren Grundstückspart
- * Bodentiefe Fenster & Schiebetürelemente
- * Serverraum
- * Unverbaubarer Ausblick über die Stadt
- * Freistehende Badewanne sowie ein in das Masterbathroom integriertes Ankleidezimmer
- * Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- * Gaggenau Küchengeräte & Weinkühler
- * Küche im Außenbereich
- * Elektrisches Hoftor
- * Garage (ausgelegt für bis zu 4 Fahrzeuge)
- * Vorbereitung Carport Innenhof

Property ID: 25177023 - 64720 Michelstadt

All about the location

Michelstadt liegt im Herzen des UNESCO-Geoparks Bergstraße-Odenwald im südlichen Hessen und zählt zu den bekanntesten und attraktivsten Städten der Region. Die Stadt besticht durch ihre malerische Altstadt mit Fachwerkbauten, kleinen Gassen und dem historischen Rathaus aus dem Jahr 1484, das als Wahrzeichen weit über die Region hinaus bekannt ist.

Mit rund 17.000 Einwohnern bietet Michelstadt eine gelungene Mischung aus städtischem Flair und naturnaher Wohnqualität. Die umliegenden Wälder, Wiesen und Hügel des Odenwaldes laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Erholung im Grünen ein. Fußläufig können Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfes erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch den öffentlichen Nahverkehr gut ausgebaut. Über die Bundesstraßen B45 und B47 ist eine schnelle Anbindung an die Metropolregion Rhein-Main (Frankfurt am Main ca. 60 km) und die Bergstraße gewährleistet. Der Bahnhof Michelstadt verbindet die Stadt mit Erbach, Darmstadt und Aschaffenburg.

Neben einer hohen Lebensqualität verfügt Michelstadt über ein vielfältiges Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebot, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und eine lebendige Gastronomieszene. Die Stadt ist zudem ein wirtschaftlicher Mittelpunkt des mittleren Odenwaldes mit solider Infrastruktur und guter Versorgungslage.

Michelstadt positioniert sich als Bildungsmetropole im Odenwaldkreis: Mit mehreren Grundschulen, der Mittelstufenschule, zwei Gymnasien und dem beruflichen Schulzentrum bietet die Stadt eine nahezu vollständige Schulstruktur von der Grundschule bis zur beruflichen Qualifikation. Zusätzlich gibt es 14 Kindertagesstätten mit unterschiedlichen pädagogischen Konzepten (z. B. Montessori, Waldkindergarten, kirchlich)

Flugplatz Michelstadt (EDFO):

Im Umfeld der Immobilie bietet der Flugplatz Michelstadt eine asphaltierte 604 m Bahn mit Hangars, Werft und Tankstelle. Er ist für Motorflugzeuge, Motorsegler, ULs und Hubschrauber zugelassen. Ein beliebtes Restaurant mit Terrasse und Spielplatz macht ihn auch für Ausflügler attraktiv.

Property ID: 25177023 - 64720 Michelstadt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.6.2032.

Endenergiebedarf beträgt 72.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25177023 - 64720 Michelstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

E-Mail: odenwald@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com