

**Michelstadt**

# Exklusive Wohnkultur mit unverbaubarem Panoramablick!

**Property ID: 25177023b**



**PURCHASE PRICE: 2.120.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 586,32 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 2.000 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25177023b - 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: 25177023b - 64720 Michelstadt

## At a glance

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

Property ID: 25177023b - 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 <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.06.2032	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 25177023b - 64720 Michelstadt

## The property



Property ID: 25177023b - 64720 Michelstadt

## The property



Property ID: 25177023b - 64720 Michelstadt

## The property



Property ID: 25177023b - 64720 Michelstadt

## The property



Property ID: 25177023b - 64720 Michelstadt

## The property



Property ID: 25177023b - 64720 Michelstadt

## The property



Property ID: 25177023b - 64720 Michelstadt

## The property



Property ID: 25177023b - 64720 Michelstadt

## The property



Property ID: 25177023b - 64720 Michelstadt

## The property



Property ID: 25177023b - 64720 Michelstadt

## The property



Property ID: 25177023b - 64720 Michelstadt

## The property



Property ID: 25177023b - 64720 Michelstadt

## The property



Property ID: 25177023b - 64720 Michelstadt

## The property



Property ID: 25177023b - 64720 Michelstadt

## The property



Property ID: 25177023b - 64720 Michelstadt

## The property



**Property ID: 25177023b - 64720 Michelstadt**

## A first impression

Ein Refugium der Ruhe und Raffinesse. In exponierter Wohnlage von Michelstadt, naturnah und ruhig gelegen mit einem Rundumblick über die Stadt, finden Sie dieses moderne, hochwertige Architektenhaus in Massivbauweise vor.

Den imposanten Eingangsbereich der Immobilie erreichen Sie über die vom Innenhof aus verlaufende Treppe.

Eine großflächige Garderobe bietet ausreichend Platz zur adäquaten Ablage der Kleidung.

Im Erdgeschossbereich findet sich ein weitläufiges Wohn-/Esszimmer mit nahtlosem Zugang auf einen seitlich platzierten Balkon vor. Der gesamte Bereich der Wohnebenen ist mit Echtholzparkett und hochwertigem Fliesenboden versehen. Das offene und helle Wohnraumkonzept mit bodentiefen Fenstern und Glasschiebetürelementen gewährleistet ein besonderes Wohlfühlambiente im Innenraum. Die edle, großflächige Designerküche besticht durch hochwertige Küchengeräte von Gaggenau, einem separaten Weinkühlschrank und dem Teppanyaki Grill, um nur einige Highlights in diesem Bereich zu nennen. Ergänzt wird dieser Raum durch eine verborgen liegende Speisekammer. Die bodentiefe Terrassentür im Küchenbereich garantiert einen unmittelbaren Zugang auf die sonnendurchflutete Terrasse. In diesem Bereich befindet sich eine hochwertige Außenküche sowie der Zugang zum oberen Bereich des Gartens.

Die Erdgeschoss Ebene beherbergt darüber hinaus ein separates Gästezimmer sowie ein Tageslichtbadezimmer mit ebenerdiger Dusche. Alle Räumlichkeiten weisen eine beeindruckende Deckenhöhe von ca. 3,50m auf.

Der Treppenaufgang in das Obergeschoss ist dezent mit Akustikpanelen verkleidet, in diesem Bereich finden Sie zwei Büros, den großräumigen Masterbedroom mit nahtlosem Zugang auf den überdachten Balkon und einem atemberaubenden sowie

unverbaulichen Blick über die Stadt vor. Ein weiteres Highlight dieser Wohnebene bildet das Masterbad mit freistehender Badewanne und eine in den Raum integrierte Ankleide, welche von einem Schreiner speziell für diesen Zweck maßangefertigt wurde. Das Masterbad ist ebenso wie der Masterbedroom mit einem Balkon verknüpft und bietet Ihnen aufgrund der bodentiefen Fenster und der Schiebetürelemente einen herrlichen Ausblick ins Grüne.

Die Immobilie bietet im Souterrain Bereich weiterhin zwei Einliegerwohnungen, bestehend aus Schlafzimmer, Küche, Badezimmer und Terrasse sowie eine weitere Einliegerwohnung mit separatem Eingang, bestehend aus Schlafzimmer, Küche, Wohn-/Esszimmer, Badezimmer, Büro und Terrasse.

Eine simple Reinigung der großen Räumlichkeiten wird über die auf jeder Wohnebene in die Wand eingelassene Hausstaubsaugeranlage gewährleistet.

Weitere Expansionsfläche findet sich oberhalb der Garage im Erholungsbereich vor, hier erstrecken sich noch einmal ca. 90 QM über die gesamte Fläche, inklusive eines weiteren Badezimmers und eines Saunabereichs sowie einer separaten Terrasse.

Die großräumig gestaltete Garage bietet eine Abstellfläche für bis zu 4 Fahrzeuge und einen direkten Zugang in den Wohnbereich der Immobilie. Die Garage beherbergt des Weiteren den Hausanschlussraum inklusive Serverraum des Hauses.

Der weitläufig angelegte Außenbereich bietet Ihnen auf diversen Ebenen ausreichend Platz um in der Sonne zu verweilen.

Darüber hinaus finden Sie im vorderen Bereich des Grundstücks einen optionalen Bauplatz von ca. 400 QM vor.

**Property ID: 25177023b - 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: 25177023b - 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: 25177023b - 64720 Michelstadt**

## Other information

**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.

**Property ID: 25177023b - 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](mailto:odenwald@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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