

Michelstadt / Steinbach

# Nimm zwei - vermieten und sanieren!

*Número de propiedad: 26177004*



**PRECIO DE COMPRA: 265.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 209 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.002 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

## De un vistazo

Número de propiedad	26177004
Superficie habitable	ca. 209 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1800
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	265.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 13 m <sup>2</sup>
Características	Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	201.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	09.02.2036	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1996

Número de propiedad: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

## La propiedad



**Número de propiedad: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach**

## Una primera impresión

Dieses großzügige Ensemble, ursprünglich ca. 1800 als Hofreite errichtet, vereint historischen Charme mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück in gewachsener Lage von Michelstadt-Steinbach gelegen, umfasst die Liegenschaft zwei separate Einfamilienhäuser.

Ein Teil der Hofreite ist die nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut Scheune, die derzeit als eigenständiges Einfamilienhaus genutzt wird und vermietet ist. Die jährlichen Netto-Kalt-Mieteinnahmen belaufen sich hier auf 18.000 €.

Herzstück dieser ca. 209 m<sup>2</sup> großen Einheit ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Galerie und angrenzender Wohnküche. Die sichtbare Deckenkonstruktion verleiht dem Raum ein besonderes Ambiente und setzt einen architektonischen Akzent.

Ein traditioneller Kachelofen sorgt in den kühleren Monaten für angenehme Wärme und unterstreicht die behagliche Wohnatmosphäre.

Darüber hinaus stehen zwei Badezimmer (im EG aktuell mit Wasserschaden) sowie drei Schlafzimmer zur Verfügung, die sich auf zwei Etagen verteilen.

Das unbewohnte Haupthaus ist stark sanierungsbedürftig bzw. möglicher Abriss (Feuchtigkeit). Es bietet hier einen zusätzlichen Wohnraum von ca. 95 m<sup>2</sup> plus Ausbaureserve im Dachgeschoss und damit einen attraktiver Gestaltungsspielraum für persönliche Ideen und maßgeschneiderte Anpassungen.

Im Außenbereich überzeugt die Immobilie mit einem großzügigen, praktisch angelegten Innenhof, der als geschützter Treffpunkt im Freien dient. Die ehemaligen Stallungen stehen ebenfalls noch zur Verfügung.

Ein pflegeleichter Garten hinter dem Haus ist größtenteils ebenerdig über eine separate Zufahrt erreichbar.

**Número de propiedad: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach**

## **Detalles de los servicios**

- Ausgebaute Scheune mit authentischem Fachwerkflair
- Netto-Kalt-Mieteinnahme Scheunenausbau: 18.000 € p.a.
- Offene Galerie im Wohnzimmer
- Zentrale Gasheizung aus 2023
- Fußbodenheizung Wohn-Essbereich, Bad
- Pflegeleichter Garten
- Stark Sanierungsbedürftiges Haupthaus mit Ausbaureserve
- Großer Innenhof
- u.v.m.

**Número de propiedad: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach**

## **Todo sobre la ubicación**

Steinbach ist ein idyllisch gelegener Stadtteil der Kreisstadt Michelstadt im Odenwaldkreis und befindet sich im südlichen Hessen. Die Region ist geprägt von der reizvollen Mittelgebirgslandschaft des Odenwaldes und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität in naturnaher Umgebung. Michelstadt liegt etwa 30 km südöstlich von Darmstadt und rund 65 km südlich von Frankfurt am Main. Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an die umliegenden Städte und das Rhein-Main-Gebiet gut gewährleistet.

Über die Bundesstraße B47 sowie die B45 sind Michelstadt und Steinbach verkehrstechnisch gut angebunden. Die Autobahnen A5 und A67 sind in etwa 45 bis 60 Autominuten erreichbar. Der öffentliche Personennahverkehr bietet regelmäßige Busverbindungen sowie Bahnanschlüsse ab dem Bahnhof Michelstadt in Richtung Darmstadt, Hanau und Frankfurt am Main, wodurch auch Pendler von einer soliden Anbindung profitieren.

Steinbach zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter und eine gewachsene Ortsstruktur aus. Umgeben von Wiesen, Feldern und Wäldern, bietet der Ortsteil ein ruhiges Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Nähe zur Kernstadt Michelstadt ermöglicht gleichzeitig den schnellen Zugang zu einer umfassenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung sowie gastronomischen Angeboten.

Die Freizeitgestaltung in Steinbach und der näheren Umgebung ist vielseitig. Zahlreiche Wander- und Radwege führen direkt durch die Odenwaldlandschaft und laden zu ausgedehnten Touren in der Natur ein. Sportvereine, Freizeitanlagen und kulturelle Angebote in Michelstadt ergänzen das Angebot. Besonders die historische Altstadt von Michelstadt mit dem bekannten Rathaus und regelmäßigen Veranstaltungen bietet ein attraktives kulturelles Umfeld. Insgesamt verbindet Steinbach naturnahes Wohnen mit einer guten infrastrukturellen Anbindung und stellt einen attraktiven Wohnstandort im Odenwald dar.

**Número de propiedad: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach**

## Otros datos

**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.**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.

**Número de propiedad: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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