

Michelstadt

# Immeuble d'appartements au cœur de Michelstadt

CODE DU BIEN: 25177016



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

PRIX D'ACHAT: 269.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 184 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 174 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25177016 - 64720 Michelstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25177016 - 64720 Michelstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25177016	Prix d'achat	269.000 EUR
Surface habitable	ca. 184 m²	Type de bien	Maison multifamiliale
Pièces	8	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	4		
Année de construction	1800	Modernisation / Rénovation	2022
		Surface de plancher	ca. 28 m²
		Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25177016 - 64720 Michelstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25177016 - 64720 Michelstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25177016 - 64720 Michelstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177016 - 64720 Michelstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25177016 - 64720 Michelstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25177016 - 64720 Michelstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177016 - 64720 Michelstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25177016 - 64720 Michelstadt**

## Une première impression

Cet immeuble de rapport, construit en 1800, offre une opportunité d'investissement attrayante dans un emplacement central à Michelstadt. Il comprend quatre appartements indépendants, actuellement loués, générant un revenu locatif net annuel d'environ 16 968 €. Chaque étage est divisé en deux appartements : un T2 et un T4, un au rez-de-chaussée et un à l'étage. Le chauffage central au gaz a été remplacé en 2022.

L'architecture historique et le bon état de conservation de l'immeuble lui confèrent un charme certain. Bien que les équipements actuels soient assez basiques, le potentiel de modernisation offre de belles perspectives de développement. En résumé, cet immeuble représente un investissement judicieux, offrant un potentiel de revenus stable dans un quartier recherché. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite.



CODE DU BIEN: 25177016 - 64720 Michelstadt

## Détails des commodités

- \* 4 Wohneinheiten voll vermietet
- \* Mieteinnahmen 1.456 €/Monat
- \* Neue Gasheizung (aus 2022)
- \* Voll unterkellert

**CODE DU BIEN: 25177016 - 64720 Michelstadt**

## Tout sur l'emplacement

Michelstadt ist mit rund 16.000 Einwohnern die größte Stadt im Odenwaldkreis und durch seine schöne Altstadt mit vielen Fachwerkhäusern bekannt. Hier wird besonders das historische Rathaus von vielen Touristen täglich besucht.

Michelstadt hat alles, was eine Stadt Lebens- und liebenswert macht. Der Weihnachtsmarkt ist auch über die Grenzen hinaus bekannt und gilt als einer der besten des Landes.

Verkehrsseitig ist Michelstadt sehr gut angebunden. Hier kreuzen sich die Bundesstraße 45 und 47. Die Stadt verfügt über einen Bahnhof mit direktem Anschluss zu den Ballungsräumen Eberbach-Darmstadt-Frankfurt-Hanau.

Im Raum Erbach/Michelstadt praktizieren ca. 100 niedergelassene Ärztinnen und Ärzte aller Fachrichtungen. In Michelstadt sind insgesamt 9 Schulen und mehr als ein Dutzend Kindergärten zu finden. Weiterhin runden 2 Freibäder, 1 Hallenbad, 5 Sportplätze und 2 Flugplätze das Freizeitangebot ab.

**CODE DU BIEN: 25177016 - 64720 Michelstadt**

## Plus d'informations

**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.



**CODE DU BIEN: 25177016 - 64720 Michelstadt**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Kerstin Leuchten

---

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

**Tel.:** +49 6061 - 96 94 61 0

**E-Mail:** odenwald@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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