

Michelstadt

Espace de vie exclusif avec vue panoramique imprenable !

CODE DU BIEN: 25177023



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 2.120.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 586,32 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.000 m²

CODE DU BIEN: 25177023 - 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: 25177023 - 64720 Michelstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25177023	Prix d'achat	2.120.000 EUR
Surface habitable	ca. 586,32 m ²	Type de bien	Maison bifamiliale
Pièces	10	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	5	Modernisation / Rénovation	2024
Salles de bains	5	État de la propriété	Excellent Etat
Année de construction	2017	Technique de construction	massif
Place de stationnement	6 x surface libre, 4 x Garage	Surface de plancher	ca. 155 m ²
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25177023 - 64720 Michelstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz liquide	Consommation d'énergie	72.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.06.2032	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 25177023 - 64720 Michelstadt

La propriété



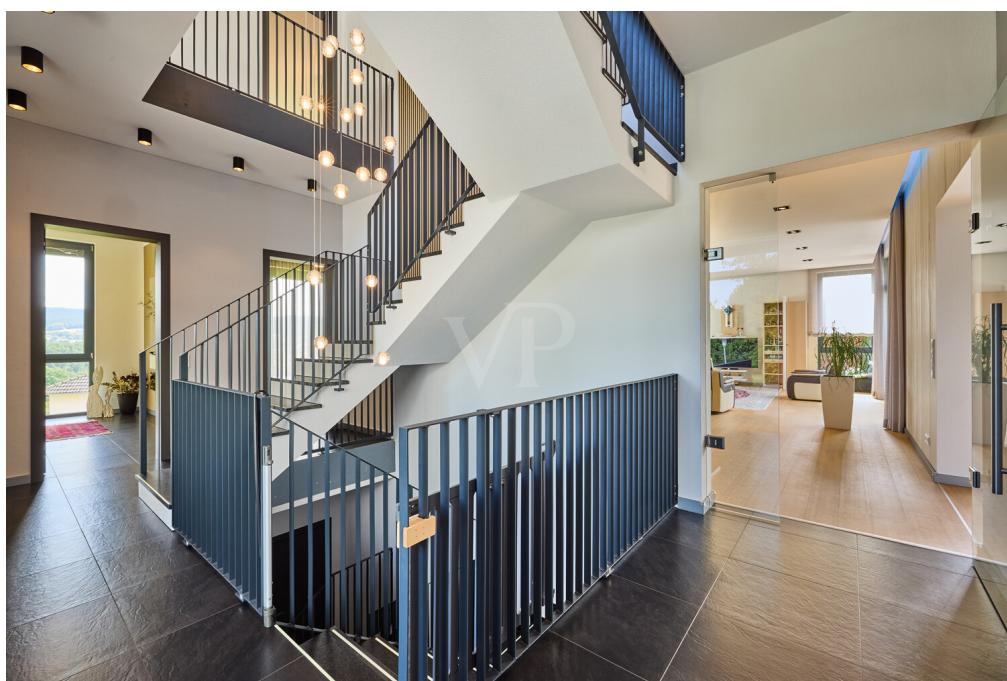
CODE DU BIEN: 25177023 - 64720 Michelstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25177023 - 64720 Michelstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25177023 - 64720 Michelstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25177023 - 64720 Michelstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25177023 - 64720 Michelstadt

La propriété



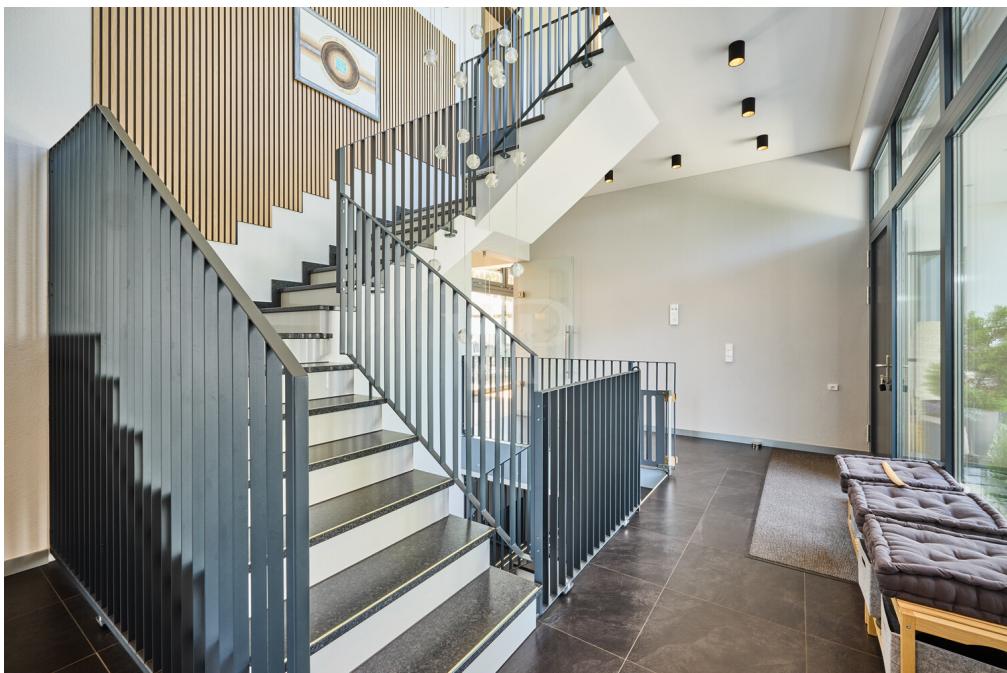
CODE DU BIEN: 25177023 - 64720 Michelstadt

La propriété



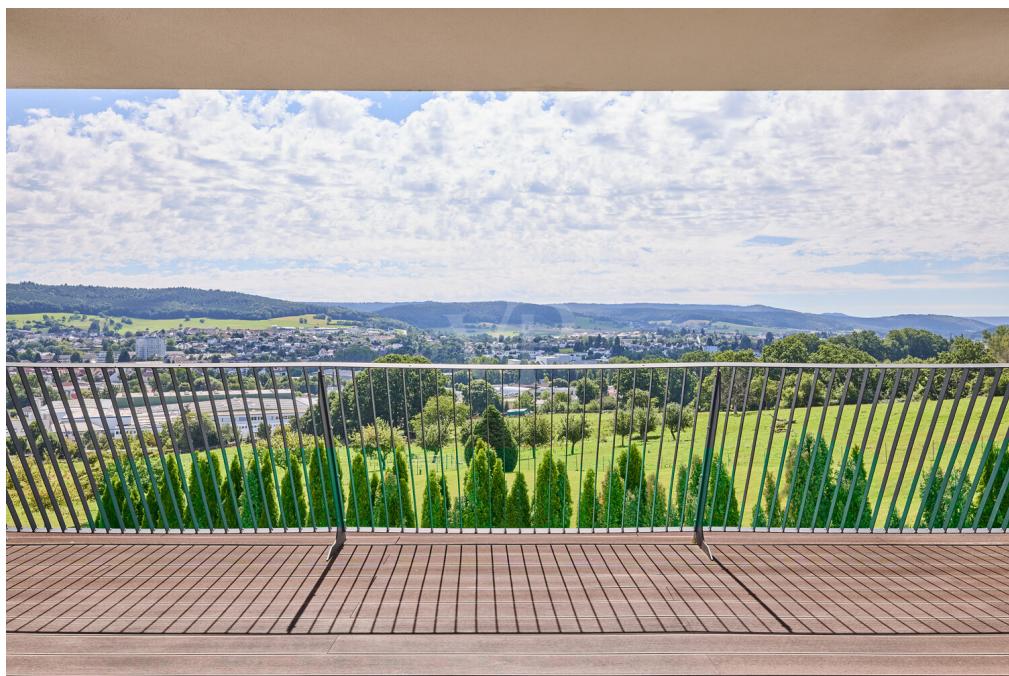
CODE DU BIEN: 25177023 - 64720 Michelstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25177023 - 64720 Michelstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25177023 - 64720 Michelstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25177023 - 64720 Michelstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25177023 - 64720 Michelstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25177023 - 64720 Michelstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25177023 - 64720 Michelstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25177023 - 64720 Michelstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25177023 - 64720 Michelstadt

Une première impression

Un havre de paix et de raffinement. Cette maison moderne, de conception architecturale haut de gamme et de construction robuste, est située dans un quartier résidentiel de choix à Michelstadt, entourée de verdure et offrant une vue panoramique sur la ville. L'entrée majestueuse se fait par un escalier partant de la cour. Un vestiaire spacieux offre un grand espace de rangement pour les vêtements. Le rez-de-chaussée comprend un vaste séjour/salle à manger avec accès direct à un balcon latéral. L'ensemble de l'espace de vie est revêtu d'un parquet en bois massif et de carrelage de haute qualité. L'espace de vie ouvert et lumineux, avec ses baies vitrées et ses portes coulissantes en verre, crée une atmosphère particulièrement accueillante. L'élégante et spacieuse cuisine design est équipée d'appareils haut de gamme Gaggenau, d'une cave à vin séparée et d'une plaque de cuisson teppanyaki, entre autres. Un cellier dissimulé complète l'espace. Les portes-fenêtres de la cuisine donnent un accès direct à la terrasse ensoleillée. Cet espace comprend une cuisine extérieure haut de gamme et un accès au jardin supérieur. Le rez-de-chaussée comprend également une chambre d'amis indépendante et une salle de bains lumineuse avec douche à l'italienne. Toutes les pièces bénéficient d'une hauteur sous plafond impressionnante d'environ 3,5 mètres. L'escalier menant à l'étage est discrètement habillé de panneaux acoustiques. Ce niveau abrite deux bureaux et la spacieuse suite parentale avec accès direct au balcon couvert et vue imprenable sur la ville. Autre atout de cet étage : la salle de bains principale avec sa baignoire îlot et son dressing sur mesure, conçu spécialement par un ébéniste. À l'instar de la suite parentale, la salle de bains s'ouvre sur un balcon offrant une vue magnifique sur la verdure environnante grâce à ses baies vitrées et ses portes coulissantes. La propriété propose deux appartements indépendants au sous-sol, chacun composé d'une chambre, d'une cuisine, d'une salle de bains et d'une terrasse, ainsi qu'un troisième appartement indépendant avec entrée séparée, comprenant une chambre, une cuisine, un séjour/salle à manger, une salle de bains, un bureau et une terrasse. Un système d'aspiration centralisé intégré au mur à chaque niveau facilite le nettoyage des pièces spacieuses. Un espace supplémentaire est disponible au-dessus du garage, dans la zone de loisirs, d'une superficie d'environ 90 m², comprenant une salle de bains supplémentaire, un sauna et une terrasse privative. Le garage spacieux peut accueillir jusqu'à quatre véhicules et offre un accès direct à la pièce de vie. Il abrite également la buanderie, qui comprend la salle serveur. Le vaste espace extérieur aménagé sur plusieurs niveaux permet de profiter pleinement du soleil. De plus, un terrain constructible optionnel d'environ 400 mètres carrés est disponible à l'avant de la propriété.

CODE DU BIEN: 25177023 - 64720 Michelstadt

Détails des commodités

- * 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

CODE DU BIEN: 25177023 - 64720 Michelstadt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25177023 - 64720 Michelstadt

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25177023 - 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