

Michelstadt / Steinbach

Nimm zwei - vermieten und sanieren!

CODE DU BIEN: 26177004



PRIX D'ACHAT: 265.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 209 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.002 m²

CODE DU BIEN: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

- **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: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26177004
Surface habitable	ca. 209 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1800
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	265.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Surface de plancher	ca. 13 m²
Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	201.10 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.02.2036	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

Une première impression

Dieses großzügige Ensemble, ursprünglich ca. 1800 als Hofreite errichtet, vereint historischen Charme mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem ca. 1.000 m² 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 m² 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

Détails des commodités

- 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.

CODE DU BIEN: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

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 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.

CODE DU BIEN: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

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