

Michelbach an der Bilz

# Maison familiale idéale dans un quartier résidentiel calme, avec garage double et jardin.

**CODE DU BIEN: 25256258**



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

**PRIX D'ACHAT: 460.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 845 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

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

**CODE DU BIEN: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25256258	Prix d'achat	460.000 EUR
Surface habitable	ca. 160 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2016
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1970	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	10.11.2035	Consommation d'énergie	122.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## La propriété



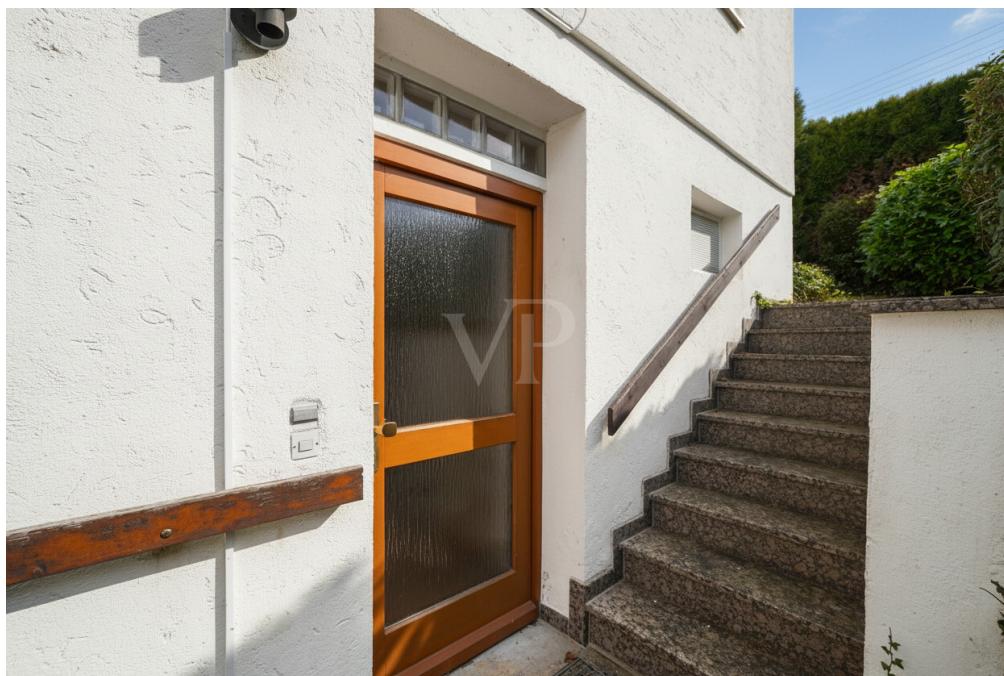
CODE DU BIEN: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## La propriété



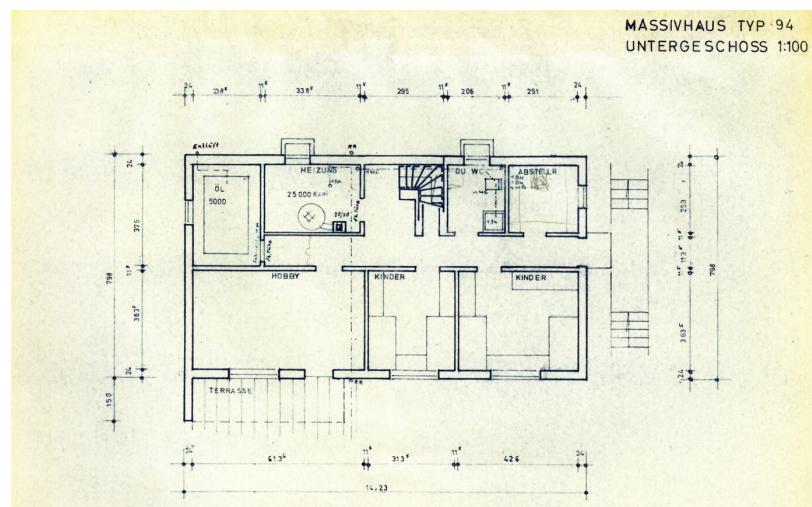
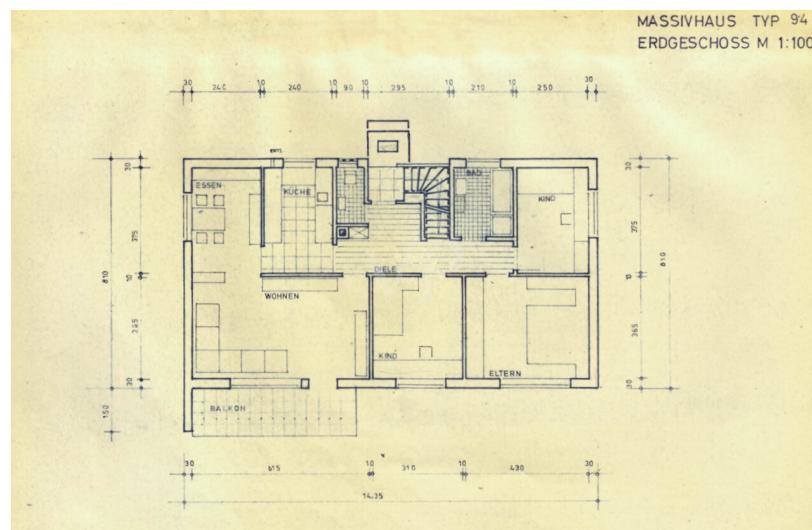
CODE DU BIEN: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz**

## Une première impression

Bienvenue à Michelbach an der Bilz ! Cette maison individuelle bien entretenue, avec son appartement indépendant, a été construite selon des méthodes traditionnelles et robustes, dans un quartier calme et sans circulation. Vous y profiterez d'un cadre de vie agréable, offrant intimité et espace pour s'adapter à vos envies. Grâce à son agencement bien pensé, la maison propose deux logements distincts, chacun avec sa propre entrée. Cette polyvalence ouvre de nombreuses possibilités : maison multigénérationnelle, investissement locatif ou résidence principale spacieuse, idéale pour la famille, les loisirs et les invités. Un escalier commun relie tous les étages, garantissant une grande flexibilité d'utilisation et une adaptabilité optimale à l'évolution de votre mode de vie. Le sous-sol comprend une grande salle de loisirs avec accès direct à la terrasse, dotée d'un sol carrelé et d'un plafond en bois. Deux chambres d'enfants supplémentaires, avec moquette et plafonds en bois, offrent un espace de vie additionnel. On trouve également à ce niveau une salle de bain avec douche, lavabo et WC, un débarras et la chaufferie. Le chauffage est assuré par une chaudière au fioul Viessmann de 2006, régulièrement entretenue et en excellent état. Ce système est complété par un système solaire thermique, garantissant une consommation d'énergie optimale. Le rez-de-chaussée offre un vaste séjour/salle à manger avec un parquet de qualité, créant une atmosphère chaleureuse et accueillante. La cuisine attenante, aménagée et entièrement équipée, est idéale pour recevoir et cuisiner ensemble. Ce niveau comprend également une suite parentale et deux chambres d'enfants, chacune avec radiateurs traditionnels. La salle de bains lumineuse est équipée d'une douche, et des toilettes séparées complètent l'agencement. Le grenier, actuellement non aménagé, offre un grand espace de rangement et la possibilité d'aménager un espace de vie supplémentaire selon vos besoins. La propriété comprend un grand garage double avec trois places de parking. Facile d'accès, le garage peut accueillir deux véhicules et offre un espace de rangement supplémentaire. Un abri de jardin à l'extérieur permet de ranger outils et équipements de loisirs. Cette maison individuelle offre environ 160 m<sup>2</sup> de surface habitable et est en excellent état. C'est l'occasion idéale d'intégrer vos propres idées et préférences en matière de design et de moderniser la maison à votre goût. Vous créerez ainsi une maison de caractère, parfaite pour ceux qui recherchent une propriété offrant du potentiel et des possibilités d'avenir. Pour plus d'informations ou pour organiser une visite, n'hésitez pas à nous contacter. L'équipe VON POLL Immobilier Schwäbisch Hall

**CODE DU BIEN: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz**

## Détails des commodités

Baujahr: 1970

Bauweise: Massivbau

Heizung: Viessmann Vitola 200 Öl-Zentralheizung

Speicher: Pufferspeicher mit 1000Liter

Energie: Solarthermie

Elektrik: 3-adrige Stromleitungen

Fenster: 2-fach verglaste Kunststofffenster ca.2016

Untergeschoss (ca. 66 m<sup>2</sup>)

Im Untergeschoss befinden sich:

- Hobbyraum mit Terrassenzugang
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Abstellraum
- Dusche/WC
- Heizraum
- Öltank

Erdgeschoss (ca. 94,39 m<sup>2</sup>)

Im Erdgeschoss erwarten Sie:

- Offener Wohn- und Essbereich mit Balkonzugang
- Balkon mit schöner Aussicht
- Separates Gäste-WC
- Einbauküche (EBK)
- Kinderzimmer I
- Kinderzimmer II
- Elternzimmer
- Badezimmer
- Diele

Das großzügige Grundstück (ca. 845 m<sup>2</sup>) bietet:

- Garten
- Zufahrt
- 3 Stellplätze
- Gartenhütte
- Doppelgarage
- Komplett umzäuntes Grundstück
- Separater Stellplatz für Mülltonnen

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins



VON POLL  
REAL ESTATE

kontaktieren Sie uns gerne.

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

**CODE DU BIEN: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz**

## Tout sur l'emplacement

Die angebotene Immobilie befindet sich in Michelbach an der Bilz, einer eigenständigen Gemeinde im Landkreis Schwäbisch Hall im nordöstlichen Baden-Württemberg.

Der Ort liegt idyllisch am Rand der Limpurger Berge inmitten der charakteristischen Hohenloher Landschaft, geprägt von sanften Hügeln, Wiesen, Wäldern und Streuobstflächen.

Michelbach an der Bilz gilt als besonders liebens und lebenswerter Wohnort.

Ruhig, naturnah und zugleich gut an die Kreisstadt Schwäbisch Hall angebunden.

Diese liegt nur rund 6 bis 8 Kilometer entfernt und bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Angebote und eine ausgezeichnete medizinische Infrastruktur.

Die Natur vor der Haustür lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein.

Zahlreiche Wege führen durch die umliegenden Hügel, zu Aussichtspunkten und durch reizvolle Täler.

Ideal für alle, die Entspannung und Erholung im Grünen suchen.

Auch Freizeit und Sportbegeisterte kommen hier auf ihre Kosten, ob beim Wandern, Reiten oder Radfahren in der abwechslungsreichen Umgebung.

Für den täglichen Bedarf stehen im Ort Bäckereien, Hofläden und Handwerksbetriebe zur Verfügung.

Ein größerer Lebensmittelladen ist ebenfalls vorhanden, Details können variieren.

Für umfassendere Einkäufe, Gastronomie und Dienstleistungen ist das nahe Schwäbisch Hall in kurzer Zeit erreichbar.

Familienfreundlich und gut versorgt.

Michelbach verfügt über Kindergärten und eine Grundschule sowie das renommierte Evangelische Schulzentrum Michelbach mit Realschule, Gymnasium und Internat.

Hausärzte, Fachpraxen und Apotheken sind im Ort vorhanden, Fachrichtungen und Umfang können jedoch variieren.

Kliniken und Fachärzte ergänzend in Schwäbisch Hall.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet.

Der Bahnhof Schwäbisch Hessental bietet regionale und überregionale Zugverbindungen.

Mit dem Auto ist Michelbach über die B19 und die A6 gut erreichbar.

So sind Ziele wie Heilbronn, Stuttgart oder Nürnberg bequem zu erreichen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Michelbach an der Bilz bietet die geliebte Kombination aus ländlicher Idylle, naturnahem Wohnen und Stadtnähe.

Wer Ruhe, Natur und Weitblick schätzt, findet hier einen idealen Wohnstandort.

Perfekt für Familien, Pendler und Naturliebhaber, die Wert auf Lebensqualität, Gemeinschaft und kurze Wege legen.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

**CODE DU BIEN: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 122.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz**

## Contact

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

Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall  
Tel.: +49 791 - 95 61 68 90  
E-Mail: schwaebisch.hall@von-poll.com

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

---

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