

Michelbach an der Bilz

????????????? ?????? ?? ?????? ??????????????  
????????? ?? ?????? ??????? ??? ????

????????? ??????????: 25256258



????? ??????: 460.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 845 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25256258	????? ???????	460.000 EUR
???????????	ca. 160 m <sup>2</sup>	???????	?????????????
????? ????????	????????????? ??????	???????????	???????????????
???????????	7	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	3	????? ??????????????	2016
???????????	2	???????	???????
????? ??????????????	1970	???????	?????????, WC ?????????????, ?????, ???????????????, ?????????, ??????????
????? ??????????????	3 x ???????????? ????? ????????????, 2 x ???????		

????????? ??????????: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## ????????????? ??????????

????? ????????????	?????	?????????????????	BEDARF
???????????????	10.11.2035	???????????????	
???????????????????		?????? ????????	122.50 kWh/m²a
?????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	???????????????	D
		???????????????	
		???????????????	
		????? ????????????????	1970
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

?? ???????



???????? ?????: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

?? ???????



???????? ?????: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

?? ???????



???????? ?????: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

?? ???????



???????? ?????: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

?? ???????



???????? ?????: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

?? ???????



???????? ?????: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

?? ???????



???????? ?????: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

?? ???????



???????? ?????: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

?? ???????



???????? ?????: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

?? ???????



???????? ?????: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

?? ???????



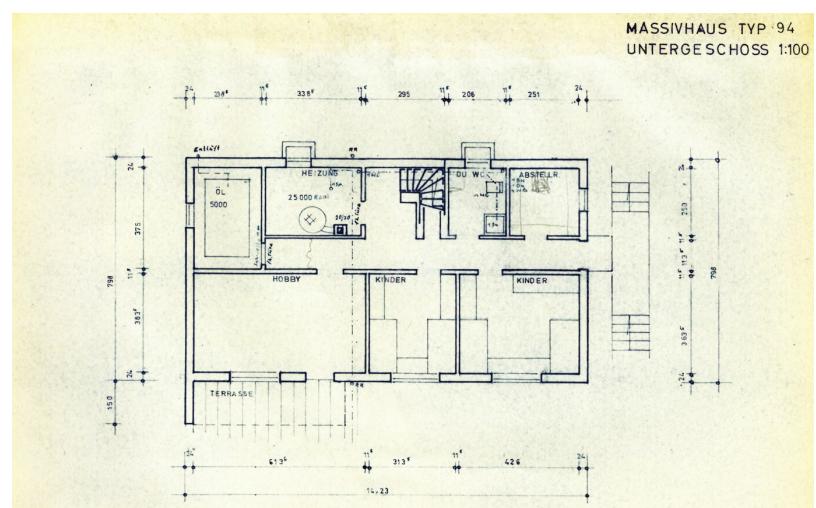
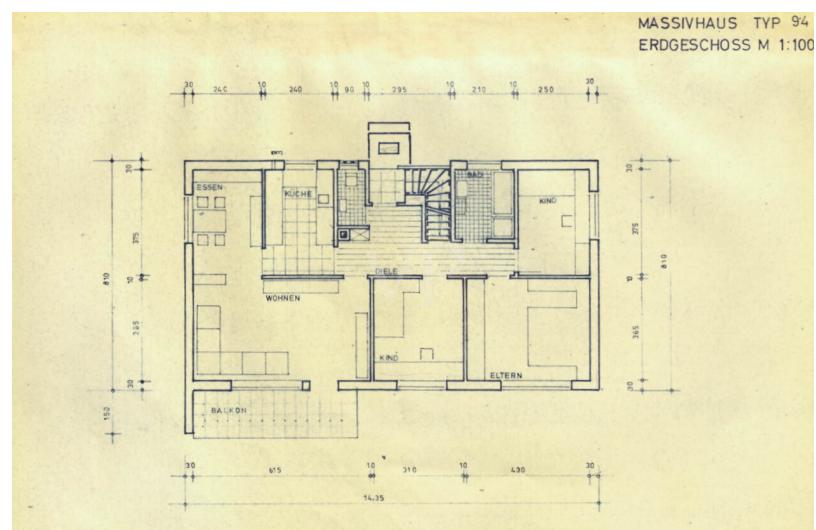
???????? ?????: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

?? ???????



????????? ??????????: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

???????



???? ? ??????? ?? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ????????. ?? ??  
???? ????, ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ??????????.

???????? ??????????: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## ??? ????? ????????

????? ??????? Michelbach an der Bilz! ??? ? ?????????????????? ??????????????  
?? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ????????, ?????????????? ??????????  
????????????? ??? ?????????? ?? ??? ??????, ????? ??? ??? ?????????? ??????. ???  
????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????????????? ?????????? ?? ??????  
????????????? ?? ??? ??? ??? ?????? ?????? ?????. ??? ??? ????? ??????????????  
????? ???, ? ??????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ??????????, ? ??????  
?? ??? ??? ??????. ??? ? ??????? ?????? ?????? ?????? ??????????????: ??? ??  
????????????? ????????, ??? ??? ??????????, ??? ?? ?????????? ?????? ?????????? ?? ??????  
????? ??? ??????????, ??? ??? ??????????. ??? ?? ?????? ?????????? ?????????? ??????  
?? ?????????? ??????, ?????????????? ?????? ?????? ??? ?????????? ?????????? ??????????  
????? ?????????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ??????????  
????? ?? ?????? ?????????? ??? ???????, ?????????????? ?? ?????????? ?????????? ??????  
????? ??????. ??? ?????? ?????? ?????????????? ?? ?????? ??? ?????????? ?????????? ??????  
????????????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????? ???  
????? ?? ??????, ??????? ??? ????????, ??? ?????????? ??? ?? ?????????? ?????????? .?  
????????? ?????????? ??? ??? ?????? ?????????? Viessmann ??? 2006, ? ??????  
????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?? ?????? ?????????? ??????????. ?? ??????  
????????????? ??? ??? ?????? ?????? ?????????? ????????, ?????????????? ??????????????  
????? ??????????. ?? ?????? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?????? ??? ?????????? ??  
????? ?????? ??????????, ?????????????? ?? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ??????????. ?  
????? ?????????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????? ??? ?????? ????  
????????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????? ??? ?????????? ???.  
????? ?????? ?????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ????  
????????????? ?????????? ?? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ????  
????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ????  
?????????. ?? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ????  
?????????, ?????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ????. ??? ?????? ?????? ????  
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ????  
????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????? ??? ?????? ????  
????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? 160 ?.?. ????  
????????? ??? ?????????? ?? ????, ?????????????? ?????? ?????? ??? ?????? ????  
????????? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ??????????  
????????? ??? ?? ?????????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ???.  
????? ?? ?????????????? ??? ?????? ?? ?????? ??? ?????? - ?????? ??? ?????? ?????????? ????



VON POLL  
REAL ESTATE

?????? ?? ?????????????? ??? ?????????????? ??????????????. ??? ??????????????  
????????????? ? ??? ?? ??????????? ??? ????????, ?? ?????????? ?? ??????????????  
???? ??? ??????????? ??????. ? ????? ?????? VON POLL ??? Schwäbisch Hall

???????? ?????: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## ????????????? ??? ??????

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

???????? ?????: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## ??? ??? ??? ????????

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

???????? ?????: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## ????? ????????????

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

???????? ?????: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall

Tel.: +49 791 - 95 61 68 90

E-Mail: schwaebisch.hall@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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