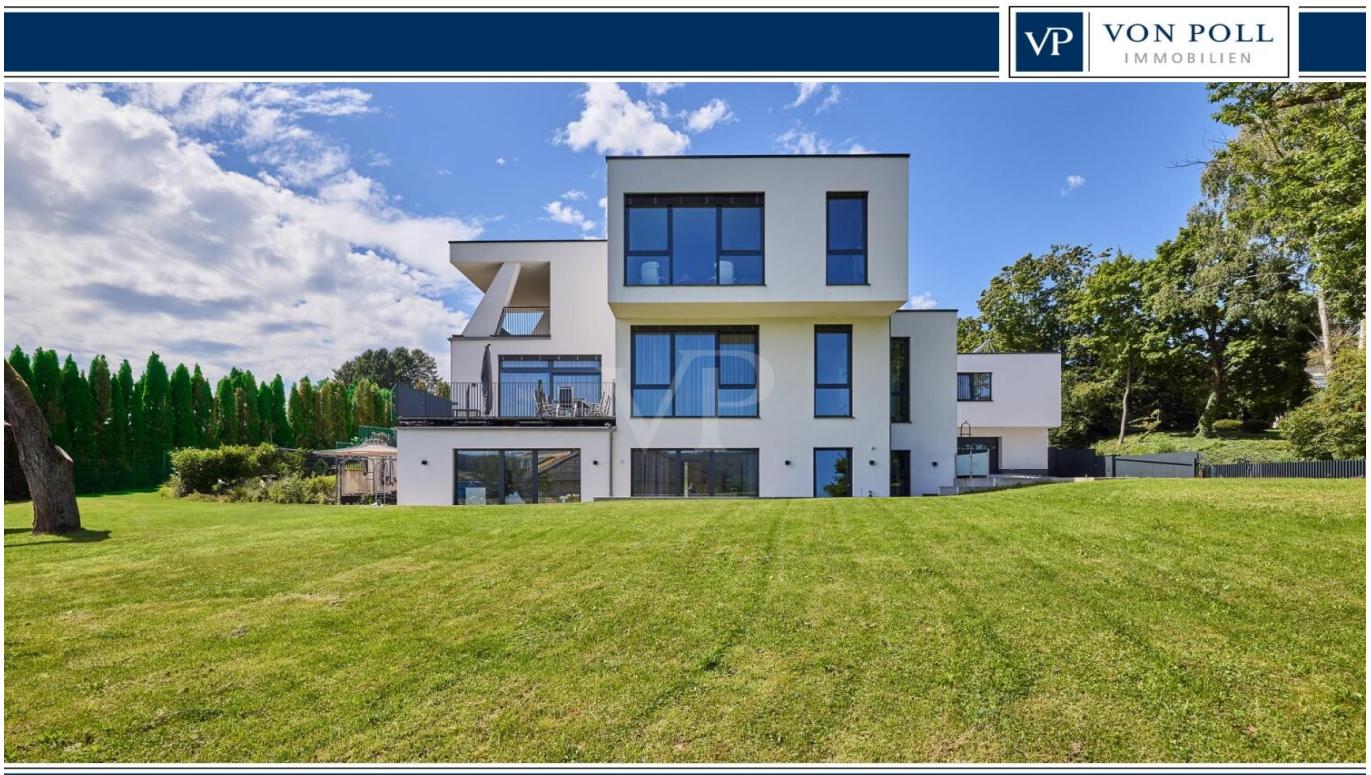


Michelstadt

Exkluzív élettér zavartalan panorámával!

VP azonosító: 25177023



VÉTELÁR: 2.120.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 586,32 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 2.000 m²

VP azonosító: 25177023 - 64720 Michelstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25177023 - 64720 Michelstadt

Áttekintés

VP azonosító	25177023	Vételár	2.120.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 586,32 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	10	Modernizálás / felújítás	2024
Hálószobák	5	Az ingatlan állapota	Újszeru
Fürdoszobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	2017	Hasznos terület	ca. 155 m ²
Parkolási lehetőségek	6 x Felszíni parkolóhely, 4 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25177023 - 64720 Michelstadt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Folyékony gáz	Teljes energiaigény	72.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratra	27.06.2032	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2017

VP azonosító: 25177023 - 64720 Michelstadt

Az ingatlan



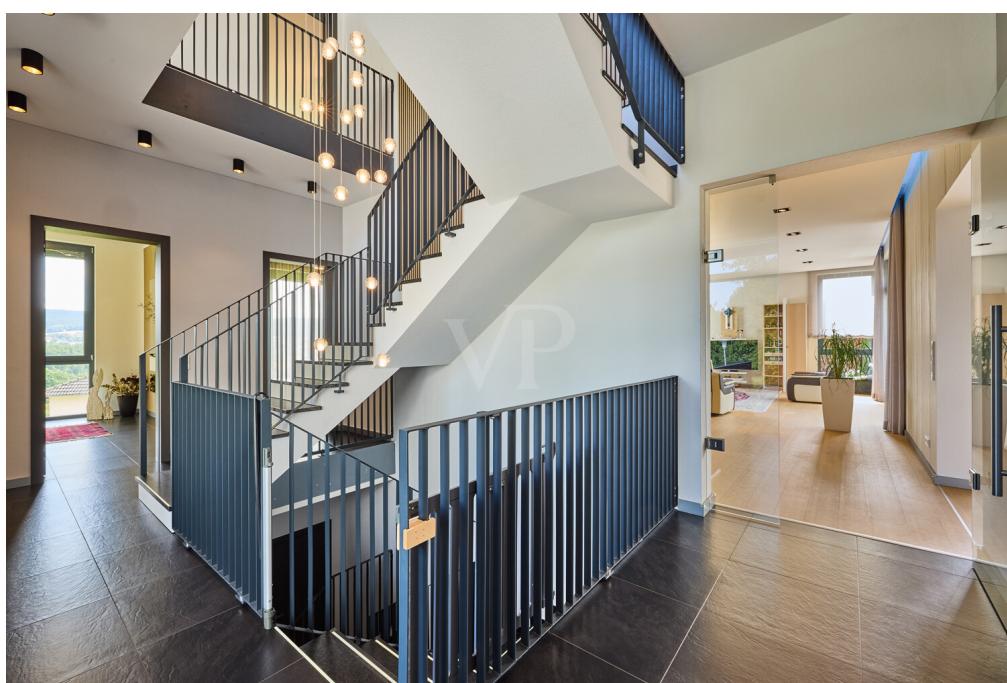
VP azonosító: 25177023 - 64720 Michelstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25177023 - 64720 Michelstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25177023 - 64720 Michelstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25177023 - 64720 Michelstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25177023 - 64720 Michelstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25177023 - 64720 Michelstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25177023 - 64720 Michelstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25177023 - 64720 Michelstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25177023 - 64720 Michelstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25177023 - 64720 Michelstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25177023 - 64720 Michelstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25177023 - 64720 Michelstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25177023 - 64720 Michelstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25177023 - 64720 Michelstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25177023 - 64720 Michelstadt

Az elso benyomás

A béke és a kifinomultság oázisa. Ez a modern, kiváló minőségu, építész által tervezett, masszív szerkezetű ház Michelstadt egyik kiváló lakóövezetében található, természet ölelésében, panorámás kilátással a városra. A lenyugöző bejárat az udvarról vezeto lépcson keresztül érheto el. A tágas gardrób boséges tárolási lehetoséget biztosít a ruhák számára. A földszinten egy tágas nappali/étkezo található, ahonnan zökkenomentesen lehet kijutni egy oldalsó erkélyre. A teljes nappaliban valódi fa parketta és kiváló minőségu csempék találhatók. A nyitott és világos lakótér, padlótól mennyezetig éro ablakokkal és tolóajtókkal, különösen hívogató hangulatot teremt. Az elegáns, tágas dizájnerkonyhában csúcskategóriás Gaggenau készülékek, külön borhuto és teppanyaki grill található, hogy csak néhányat említsünk. A teret egy rejtett kamra teszi teljessé. A konyhában a padlótól mennyezetig éro teraszajtók közvetlen hozzáférést biztosítanak a napsütötte teraszhoz. Itt található egy kiváló minőségu kültéri konyha és a felső kertbe való kijárat. A földszinten egy külön vendégszoba és egy világos fürdoszoba található zuhanyzóval. minden szoba lenyugözo, körülbelül 3,5 méteres belmagassággal büszkélkedhet. A felső emeletre vezeto lépcso diszkréten akusztikus panelekkel van burkolva. Ezen a szinten két iroda és egy tágas hálószoba található, ahonnan zökkenomentesen lehet kijutni a fedett erkélyre, ahonnan lélegzetelállító, akadálytalan kilátás nyílik a városra. Az emelet egy másik fénypontja a szabadon álló káddal és egy egyedi készítésű gardróbszobával rendelkezo fürdoszoba, amelyet egy asztalos kifejezetten erre a célra készített. A hálószobához hasonlóan a fürdoszoba is egy erkélyre nyílik, ahonnan lenyugözo kilátás nyílik a környező zöld környezetre a padlótól a mennyezetig éro ablakokon és tolóajtókon keresztül. Az ingatlan két önálló apartmant kínál az alagsorban, amelyek mindegyike hálószobából, konyhából, fürdoszobából és teraszból áll, valamint egy további önálló apartmant külön bejárattal, amely hálószobából, konyhából, nappali/étkezabol, fürdoszobából, irodából és teraszból áll. A tágas helyiségek egyszeru takarítását a minden lakószinten a falba integrált központi porszívórendszer biztosítja. További bovítási lehetoség áll rendelkezésre a garázs felett, a rekreációs területen, amely körülbelül 90 négyzetmétert foglal magában, beleértve egy másik fürdoszobát, egy sauna-t és egy külön teraszt. A nagyméretű garázs akár négy jármű számára is biztosít parkolási lehetoséget, és közvetlen hozzáférést biztosít a nappalihoz. A garázsban található a háztartási helyiség is, beleértve a ház szerverszobáját is. A tágas kültéri terület boséges helyet kínál különbözo szinteken a napsütésben való pihenéshez. Ezenkívül az ingatlan elején egy körülbelül 400 négyzetméteres opcionális építési telek is rendelkezésre áll.

VP azonosító: 25177023 - 64720 Michelstadt

Részletes felszereltség

- * 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

VP azonosító: 25177023 - 64720 Michelstadt

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25177023 - 64720 Michelstadt

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25177023 - 64720 Michelstadt

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

E-Mail: odenwald@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com