

Michelstadt

Exkluzív élettér zavartalan panorámával!

VP azonosító: 25177023

www.von-poll.com

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 első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25177023 - 64720 Michelstadt

Áttekintés

VP azonosító	25177023
Hasznos lakótér	ca. 586,32 m ²
Szobák	10
Hálósobák	5
Fürdoszobák	5
Építés éve	2017
Parkolási lehetőségek	6 x Felszíni parkolóhely, 4 x Garázs

Vételár	2.120.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Újszerű
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 155 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25177023 - 64720 Michelstadt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Folyékony gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	27.06.2032

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	72.00 kWh/m²a
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 első benyomás

A béke és a kifinomultság oázisa. Ez a modern, kiváló minőségű, építész által tervezett, masszív szerkezetű ház Michelstadt egyik kiváló lakóövezetében található, természet ölelésében, panorámás kilátással a városra. A lenyugózó bejárat az udvarról vezető lépcsőn keresztül érhető el. A tágas gardrób bőséges tárolási lehetőséget biztosít a ruhák számára. A földszinten egy tágas nappali/étkező található, ahonnan zökkenőmentesen lehet kijutni egy oldalsó erkélyre. A teljes nappaliban valódi fa parketta és kiváló minőségű csempek találhatók. A nyitott és világos lakótér, padlótól mennyezetig érő ablakokkal és tolóajtókkal, különösen hívogató hangulatot teremt. Az elegáns, tágas dizájnerkonyhában csúcskategóriás Gaggenau készülékek, külön borhűtő és teppanyaki grill található, hogy csak néhányat említsünk. A teret egy rejtett kamra teszi teljessé. A konyhában a padlótól mennyezetig érő teraszajtók közvetlen hozzáférést biztosítanak a napsütötte teraszhoz. Itt található egy kiváló minőségű kültéri konyha és a felső kertbe való kijárat. A földszinten egy külön vendégszoba és egy világos fürdőszoba található zuhanyzóval. Minden szoba lenyugózó, körülbelül 3,5 méteres belmagassággal büszkélkedhet. A felső emeletre vezető lépcső diszkrét akusztikus panelekkel van burkolva. Ezen a szinten két iroda és egy tágas hálószoba található, ahonnan zökkenőmentesen 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 gardrób szobával rendelkező fürdőszoba, amelyet egy asztalos kifejezetten erre a célra készített. A hálószobához hasonlóan a fürdőszoba is egy erkélyre nyílik, ahonnan lenyugózó kilátás nyílik a környező zöld környezetre a padlótól a mennyezetig érő ablakokon és tolóajtókon keresztül. Az ingatlan két önálló apartmant kínál az alagsorban, amelyek mindegyike hálószobából, konyhából, fürdőszobából és teraszból áll, valamint egy további önálló apartmant külön bejárattal, amely hálószobából, konyhából, nappali/étkezőből, fürdőszobából, irodából és teraszból áll. A tágas helyiségek egyszerű takarítását a minden lakószinten a falba integrált központi porszívórendszer biztosítja. További bővítési lehetőség áll rendelkezésre a garázs felett, a rekreációs területen, amely körülbelül 90 négyzetmétert foglal magában, beleértve egy másik fürdőszobát, egy szaunát és egy külön teraszt. A nagyméretű garázs akár négy jármű számára is biztosít parkolási lehetőséget, és közvetlen hozzáférést biztosít a nappalihoz. A garázsban található a háztartási helyiség is, beleértve a ház szerverszobáját is. A tágas kültéri terület bőséges helyet kínál különböző 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 helyszínról

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 Bedarfs 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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com