

Michelbach an der Bilz

## Családbarát ház csendes lakóövezetben dupla garázzsal és kerttel

*VP azonosító: 25256258*



VÉTELÁR: 460.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 845 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

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

**VP azonosító: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz**

## Áttekintés

VP azonosító	25256258
Hasznos lakótér	ca. 160 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregtető
Szobák	7
Hálószobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1970
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	460.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2016
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

**VP azonosító: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.11.2035	Teljes energiaigény	122.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Olaj	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1970

VP azonosító: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Az ingatlan



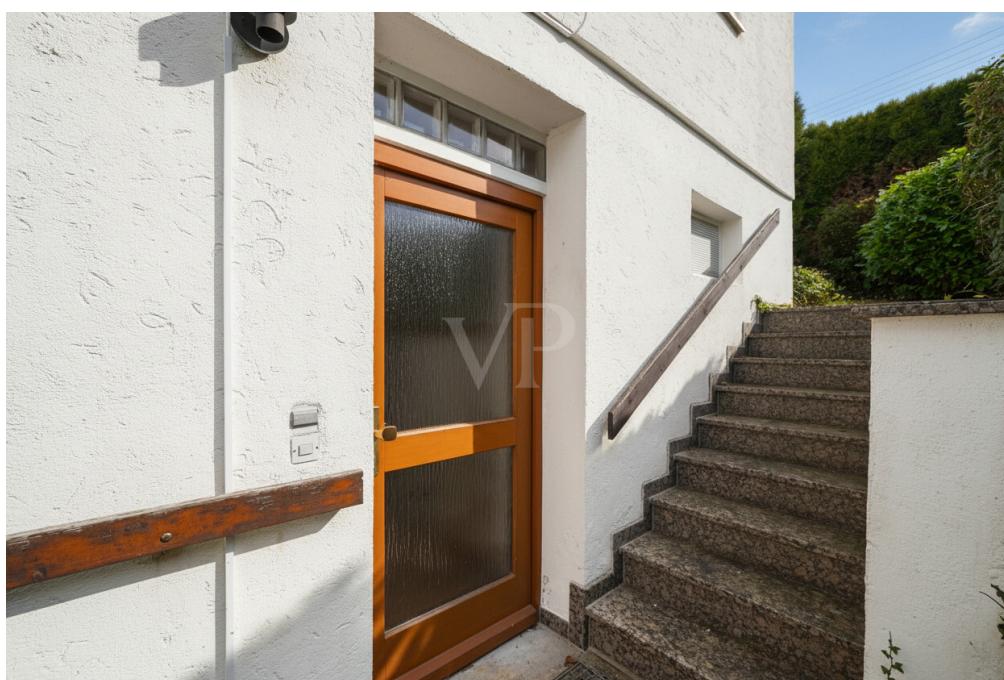
VP azonosító: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Az ingatlan



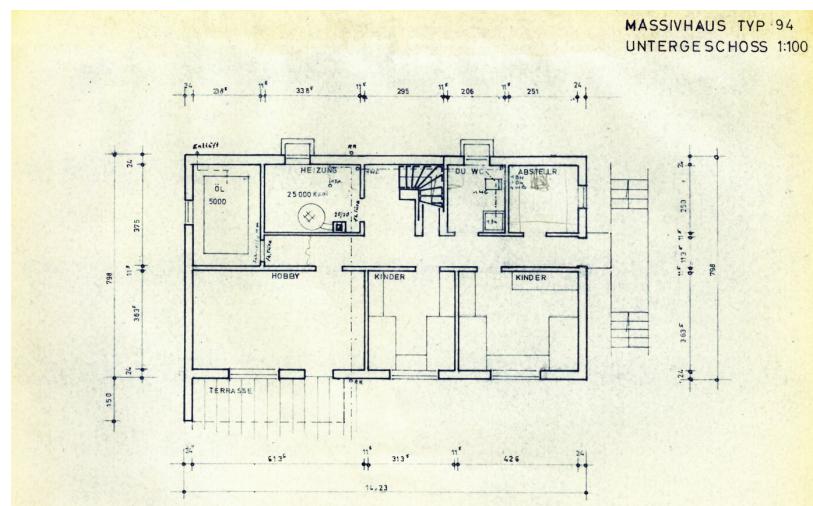
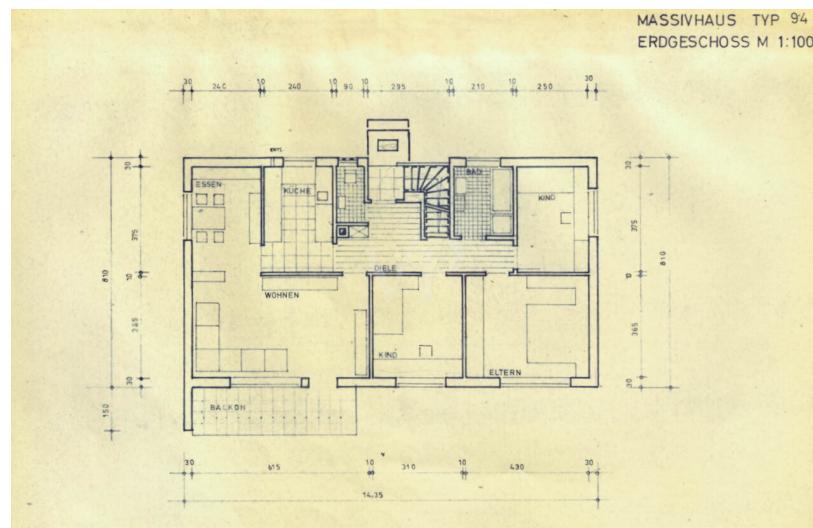
VP azonosító: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz**

## Az elso benyomás

Üdvözöljük Michelbach an der Bilzben! Ez a jól karbantartott, különálló lakásos családi ház szilárd, hagyományos építési módszerekkel épült, csendes, forgalomcsillapított környéken. Itt kellemes lakókörnyezetben élvezheti a magánéletet és az egyéni életstílushoz szükséges teret. A jól megtervezett alaprajznak köszönhetően a ház két különálló lakóegységet kínál, mindenki saját bejáráttal. Ez a sokoldalúság számos lehetőséget nyit meg: akár többgenerációs otthonként, bérbeadás céljából, akár tágas, saját tulajdonú otthonként, ahol rengeteg hely van a család, a hobbik és a vendégek számára. minden emeletet közös lépcső köt össze, így rugalmasan használható és alkalmazkodóképes a változó életkörülményekhez. Az alagsorban egy tágas hobbiszoba található, közvetlen teraszkapcsolattal, járólapozott padlóval és fa mennyezettel. További két, szonyegpadlós és fa mennyezetű gyermekszoba kínál további lakóteret. Ezen a szinten található még egy zuhanyzóval, mosdóval és WC-vel felszerelt fürdoszoba, egy tárolóhelyiség és a kazánház. A futést egy 2006-os Viessmann olajtüzelésű kazán biztosítja, amelyet rendszeresen szervizeltek és kiváló állapotban van. A rendszert egy napkollektoros rendszer egészíti ki, amely hatékony energiafelhasználást biztosít. A földszinten tágas nappali és étkező található, kiváló minőségű parkettával, amely meleg és hívogató légkört teremt. A mellette lévo beépített konyha teljesen felszerelt minden szükséges készülékkel, és tökéletes a közös szórakozáshoz és fozáshez. Ezen a szinten található még egy hálószoba és két gyerekszoba, mindenki hagyományos radiátorokkal. A világos fürdoszobában zuhanyzó található, és egy külön vendég WC teszi teljessé az elrendezést. A padlás jelenleg befejezetlen, boséges tárolóhelyet kínál, és lehetőséget kínál további lakótér kialakítására az Ön egyéni igényei szerint. Az ingatlanhoz tartozik egy tágas dupla garázs három parkolóhellyel. A garázs könnyen megközelíthető, és két jármű számára biztosít helyet, valamint további tárolóhelyet. A kültéri területen található kerti fészer további tárolási lehetőséget kínál szerszámok és szabadidos felszerelések számára. Ez a családi ház körülbelül 160 m<sup>2</sup> lakóterülettel rendelkezik, és jó állapotban van, karbantartott. Ideális lehetőséget kínál arra, hogy saját ötleteit és tervezési preferenciáit beépítse, és ízlése szerint modernizálja otthonát. Ez egy karakteres otthont teremt – tökéletes azok számára, akik potenciális és jövöbeli lehetőségekkel rendelkezo házat keresnek. További információkért vagy megtekintés egyeztetéséhez kérjük, bármikor forduljon hozzánk bizalommal. Az Ön VON POLL Ingatlancsapata Schwäbisch Hall

**VP azonosító: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz**

## Részletes felszereltség

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 kontaktieren Sie uns gerne.



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

**VP azonosító: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz**

## Minden a helyszínrol

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 Hessianal 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.

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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

**VP azonosító: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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

**VP azonosító: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall

Tel.: +49 791 - 95 61 68 90

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez*

---

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