

Michelfeld

# Tágas, 5 szobás lakás két erkéllyel, garázzsal és kocsibeállóval – Tökéletes családok és párok számára

VP azonosító: 25256259



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

VÉTELÁR: 333.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 118 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5

VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25256259               |
| Hasznos lakótér       | ca. 118 m²             |
| Szobák                | 5                      |
| Hálósobák             | 3                      |
| Fürdoszobák           | 1                      |
| Építés éve            | 1994                   |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló, 1 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 333.000 EUR                                                               |
| Lakás                | Emelet                                                                    |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Vendég WC, Beépített konyha, Erkély                                       |

VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 08.01.2029    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 113.00 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1994                       |

VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

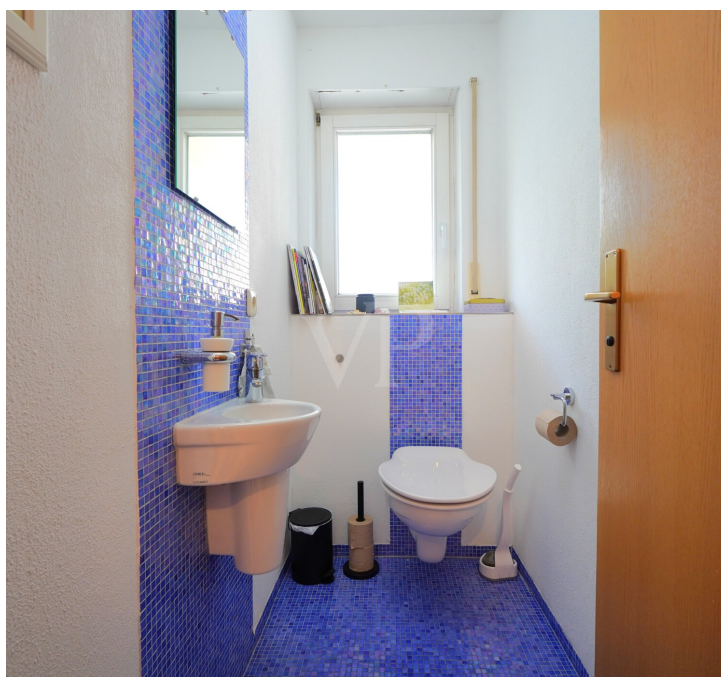
## Az ingatlan





VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Az ingatlan





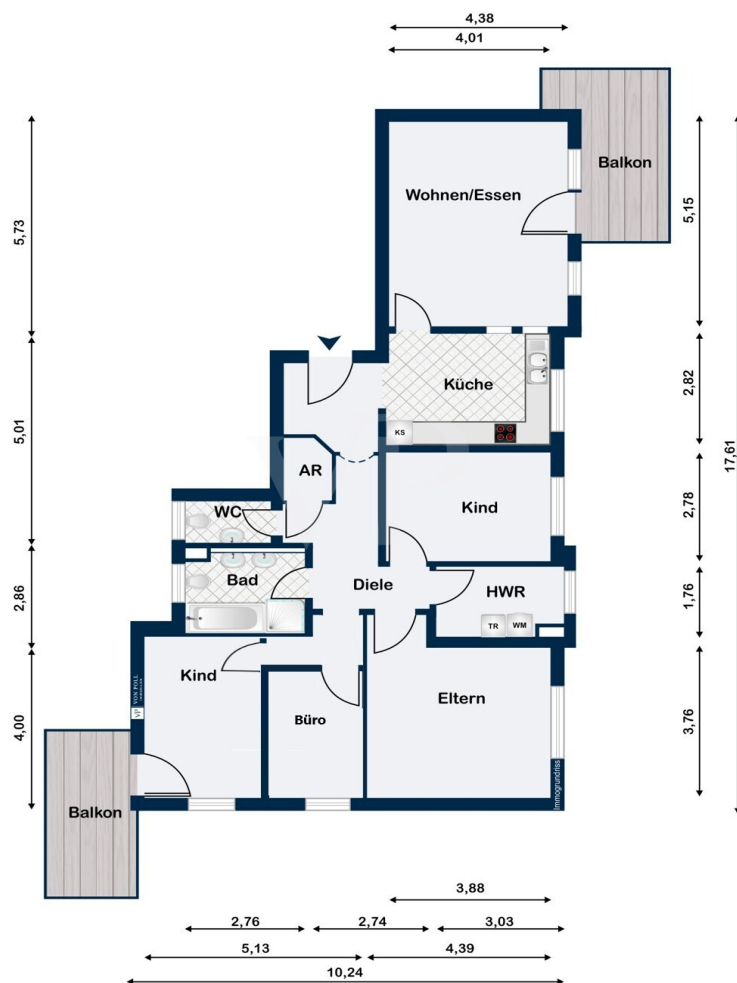
VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Alaprajzok



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

VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1994-ben épült lakás nagyjából 118 m<sup>2</sup>-es tágas lakótérrel és átgondolt elrendezéssel büszkélkedhet. Az első emeleten található lakás összesen öt szobával – köztük három hálósobával – rendelkezik, így ideális párok vagy családok számára, akik értékelik a teret és a kényelmet. A lakás szíve a nyitott területek: a nappali, az étkező és a konyha, amely világos és barátságos légkörrel lenyűgöző. A modern, beépített konyha már be van építve, és mindent biztosít, amire a mindennapi használatához szükség van. Két nagy erkély, amelyek keletre és délre néznek, és a nappaliból, illetve az egyik gyerekszobából közelíthetők meg, bővítik a lakóteret, és napsütéses pihenésre csábítanak. A hálósobák tökéletesen megfelelnek egy család igényeinek: egy hangulatos hálószoba pihenőhelyet és kényelmet kínál, míg további két szoba rugalmasan használható gyerekszobaként vagy vendégszobaként. Egy praktikus iroda is rendelkezésre áll, amely gardróbként is használható. A természetes fénnel teli fürdőszoba zuhanyzóval, káddal, WC-vel és dupla mosdóval van felszerelve, így megfelel a legmagasabb igényeknek. Ezenkívül van egy külön vendég WC is. A lakóteret egy praktikus kamra teszi teljessé a mindennapi tárgyak számára, valamint egy háztartási helyiség, amely bőséges tárolóhellyel és mosógép-csatlakozóval rendelkezik. A lakáshoz tartozik egy elektromos kapuval és fali doboz csatlakozással ellátott garázs, egy kocsibeálló, valamint két zárható, praktikus pincetároló. Ez kiváló tárolást biztosít mind a járművek, mind a személyes tárgyak számára. A lakás nagyon jó állapotban van, és 2026 májusától költözhető.



VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Részletes felszereltség

Zusammengefasst die Highlights in der Einzelaufzählung:

- Baujahr Gebäude 1994
- Wohnfläche ca. 118 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer
- 3 Schlafzimmer
- 1. Etage
- Offener Wohn- Ess- / Küchenbereich
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Praktische Raumaufteilung
- Einbauküche
- Vorratskammer
- Hauswirtschaftsraum
- Separates Gäste WC
- Zwei große Balkone (je Ost- / Südausrichtung)
- Garage mit elektrischem Tor und Wallboxanschluss
- Carport
- Zwei abschließbare Kellerabteile
- Freiwerdend ab Mai 2026

Dies sind nur einige Highlights dieser sehr gepflegten und einzigartigen Immobilie.

Weitere Informationen und Bildermaterial stellen wir gerne nach persönlicher Rücksprache zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten und Vorzügen bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort.

Das VON POLL Immobilien-Team freut sich auf Ihre Anfrage.

**VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld**

## Minden a helyszínról

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich am Rande eines ruhigen Wohngebietes in Michelfeld.

Michelfeld selbst gehört zur Region Hohenlohe-Franken, die von einer hügeligen, von Landwirtschaft und Wald geprägten Landschaft dominiert wird.

Die nächstgrößere Stadt ist Schwäbisch Hall, etwa 10 Kilometer östlich von Michelfeld. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B14 und B19 besteht eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz. Die Autobahn A6 (Heilbronn-Nürnberg) ist über die Anschlussstelle Kupferzell in etwa 20 Minuten erreichbar.

Michelfeld selbst bietet eine solide Grundversorgung mit Supermärkten, einer Grundschule, Kindergärten und Ärzten. Für weiterführende Bildungseinrichtungen und spezialisierte Dienstleistungen muss man nach Schwäbisch Hall ausweichen. Auch das kulturelle Angebot konzentriert sich eher auf die nahegelegenen Städte.

Die Anbindung an Michelfeld und Schwäbisch Hall ist gut, sodass man die Vorteile einer ländlichen Idylle mit der Nähe zu städtischen Angeboten kombinieren kann.

VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.1.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 113.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25256259 - 74545 Michelfeld

## 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](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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