

Michelstadt

# Spazio abitativo esclusivo con vista panoramica libera!

Codice oggetto: 25177023



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

PREZZO D'ACQUISTO: 2.120.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 586,32 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.000 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25177023 - 64720 Michelstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25177023 - 64720 Michelstadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25177023
Superficie netta	ca. 586,32 m <sup>2</sup>
Vani	10
Camere da letto	5
Bagni	5
Anno di costruzione	2017
Garage/Posto auto	6 x superficie libera, 4 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.120.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 155 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25177023 - 64720 Michelstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas liquido	Consumo energetico	72.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	27.06.2032	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017



Codice oggetto: 25177023 - 64720 Michelstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25177023 - 64720 Michelstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25177023 - 64720 Michelstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25177023 - 64720 Michelstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25177023 - 64720 Michelstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25177023 - 64720 Michelstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25177023 - 64720 Michelstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25177023 - 64720 Michelstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25177023 - 64720 Michelstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25177023 - 64720 Michelstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25177023 - 64720 Michelstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25177023 - 64720 Michelstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25177023 - 64720 Michelstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25177023 - 64720 Michelstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 25177023 - 64720 Michelstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25177023 - 64720 Michelstadt

## Una prima impressione

Un'oasi di pace e raffinatezza. Questa moderna casa di alta qualità, progettata da un architetto e costruita in modo solido, si trova in una posizione residenziale privilegiata a Michelstadt, immersa nella natura e con vista panoramica sulla città. L'imponente ingresso è raggiungibile tramite una scala che parte dal cortile. Un ampio guardaroba offre ampio spazio per riporre i vestiti. Il piano terra ospita un ampio soggiorno/sala da pranzo con accesso diretto a un balcone laterale. L'intera zona giorno vanta pavimenti in parquet in vero legno e piastrelle di alta qualità. L'ampio e luminoso soggiorno, con finestre a tutta altezza e porte scorrevoli in vetro, crea un'atmosfera particolarmente invitante. L'elegante e spaziosa cucina di design è dotata di elettrodomestici Gaggenau di alta qualità, un frigorifero per il vino separato e una griglia teppanyaki, solo per citare alcuni dei punti di forza. Una dispensa nascosta completa lo spazio. Le porte-finestre a tutta altezza in cucina offrono accesso diretto alla terrazza soleggiata. Questa zona dispone di una cucina esterna di alta qualità e di accesso al giardino superiore. Il piano terra comprende anche una camera per gli ospiti separata e un luminoso bagno con cabina doccia. Tutte le stanze vantano soffitti alti circa 3,5 metri. La scala che conduce al piano superiore è rivestita con pannelli acustici. Questo piano ospita due uffici e la spaziosa camera da letto principale con accesso diretto al balcone coperto e vista mozzafiato sulla città. Un altro punto forte di questo piano è il bagno padronale con vasca da bagno indipendente e cabina armadio realizzata su misura da un ebanista appositamente per questo scopo. Come la camera da letto principale, il bagno si apre su un balcone, offrendo una vista mozzafiato sul verde circostante attraverso finestre a tutta altezza e porte scorrevoli. La proprietà offre due appartamenti indipendenti al piano seminterrato, ciascuno composto da camera da letto, cucina, bagno e terrazza, oltre a un ulteriore appartamento indipendente con ingresso indipendente, composto da camera da letto, cucina, soggiorno/sala da pranzo, bagno, ufficio e terrazza. La facile pulizia degli ampi locali è garantita dall'impianto di aspirazione centralizzato integrato nella parete di ogni piano abitativo. Un ulteriore spazio di ampliamento è disponibile sopra il garage, nella zona ricreativa, per una superficie di circa 90 metri quadrati, che include un altro bagno, una zona sauna e una terrazza separata. L'ampio garage può ospitare fino a quattro veicoli e offre accesso diretto alla zona giorno. Il garage ospita anche la lavanderia, inclusa la sala server della casa. L'ampio spazio esterno offre ampi spazi su più livelli per rilassarsi al sole. Inoltre, nella parte anteriore della proprietà è disponibile un terreno edificabile di circa 400 metri quadrati.

Codice oggetto: 25177023 - 64720 Michelstadt

## Dettagli dei servizi

- \* 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

**Codice oggetto: 25177023 - 64720 Michelstadt**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25177023 - 64720 Michelstadt

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.6.2032.

Endenergiebedarf beträgt 72.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25177023 - 64720 Michelstadt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Kerstin Leuchten

---

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

E-Mail: [odenwald@von-poll.com](mailto:odenwald@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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