

Michelfeld

# Spazioso appartamento di 5 locali con due balconi, garage e posto auto coperto - Perfetto per famiglie e coppie

Codice oggetto: 25256259



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

PREZZO D'ACQUISTO: 333.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 118 m<sup>2</sup> • VANI: 5

Codice oggetto: 25256259 - 74545 Michelfeld

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

Codice oggetto: 25256259 - 74545 Michelfeld

## A colpo d'occhio

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Codice oggetto      | 25256259                |
| Superficie netta    | ca. 118 m²              |
| Vani                | 5                       |
| Camere da letto     | 3                       |
| Bagni               | 1                       |
| Anno di costruzione | 1994                    |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 333.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |

Codice oggetto: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 08.01.2029    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 113.00 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1994                             |

Codice oggetto: 25256259 - 74545 Michelfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25256259 - 74545 Michelfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25256259 - 74545 Michelfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25256259 - 74545 Michelfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25256259 - 74545 Michelfeld

## La proprietà



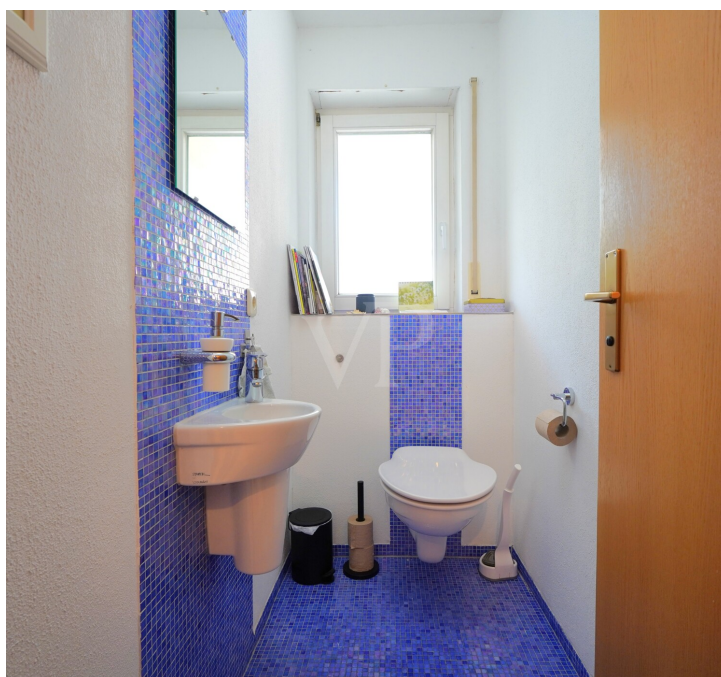
Codice oggetto: 25256259 - 74545 Michelfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25256259 - 74545 Michelfeld

## La proprietà



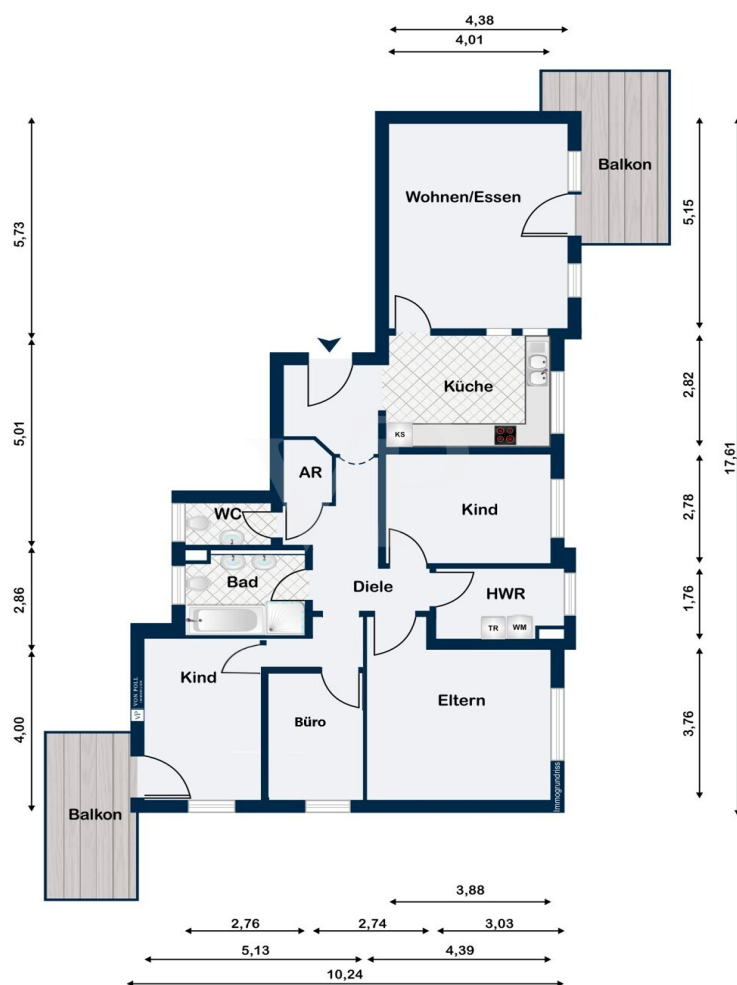
Codice oggetto: 25256259 - 74545 Michelfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Una prima impressione

Questo appartamento ben tenuto, costruito nel 1994, vanta un'ampia superficie abitabile di circa 118 m<sup>2</sup> e una disposizione studiata nei minimi dettagli. Situato al primo piano, l'appartamento offre un totale di cinque stanze, di cui tre camere da letto, rendendolo ideale per coppie o famiglie che apprezzano lo spazio e il comfort. Il cuore dell'appartamento è la zona giorno open space con soggiorno, sala da pranzo e cucina, che colpisce per la sua atmosfera luminosa e accogliente. Una moderna cucina componibile è già installata e offre tutto il necessario per l'uso quotidiano. Due ampi balconi, esposti a est e a sud, accessibili rispettivamente dal soggiorno e da una delle camere dei bambini, ampliano la superficie abitabile e invitano a rilassarsi al sole. Le camere da letto sono perfettamente adatte alle esigenze di una famiglia: un'accogliente camera da letto principale offre un rifugio e comfort, mentre altre due stanze possono essere utilizzate in modo flessibile come camerette o camere per gli ospiti. È inoltre disponibile un pratico ufficio, che può essere utilizzato anche come cabina armadio. Il bagno, con luce naturale, è dotato di doccia, vasca, WC e doppio lavabo, soddisfacendo così gli standard più elevati. Inoltre, è presente un WC separato per gli ospiti. La zona giorno è completata da una pratica dispensa per gli oggetti di uso quotidiano e da una lavanderia con ampio spazio di stoccaggio e attacco per la lavatrice. L'appartamento comprende anche un garage con porta elettrica e attacco per la cassetta di sicurezza, un posto auto coperto e due comodi vani interrati con serratura. Questi offrono un ottimo spazio per riporre sia i veicoli che gli effetti personali. L'appartamento è in ottime condizioni e sarà disponibile da maggio 2026.

Codice oggetto: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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