

Wald-Michelbach / Affolterbach

# Exklusives Einfamilienhaus auf herrschaftlichem Anwesen.

CODICE OGGETTO: 23239498



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 15.000 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

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

CODICE OGGETTO: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23239498	Prezzo d'acquisto	1.350.000 EUR
Superficie netta	ca. 240 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Vani	5	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1983	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	6 x superficie libera, 4 x Garage		

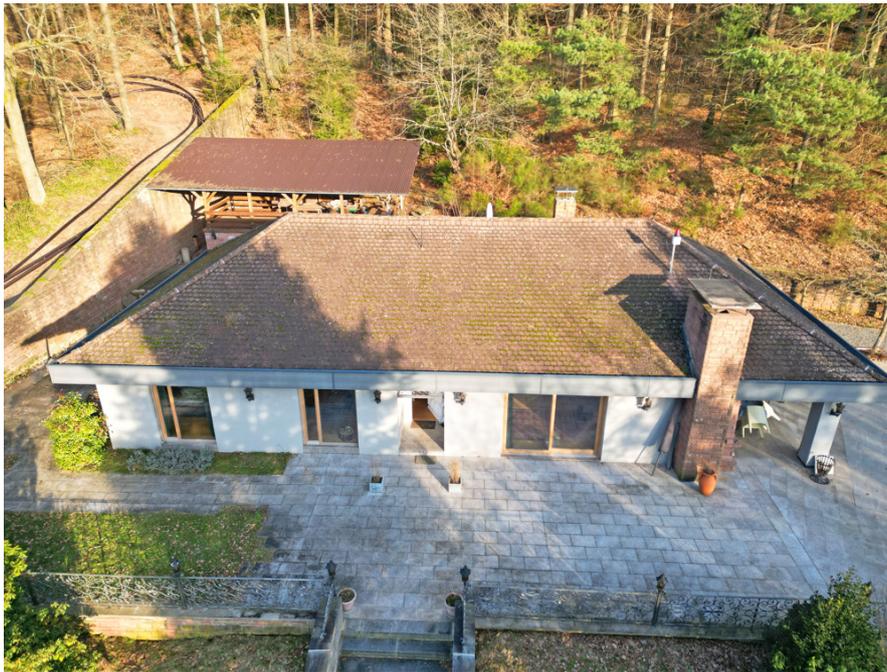
CODICE OGGETTO: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	GAS	Consumo energetico	203.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.12.2030	Classe di efficienza energetica	G

CODICE OGGETTO: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## La proprietà



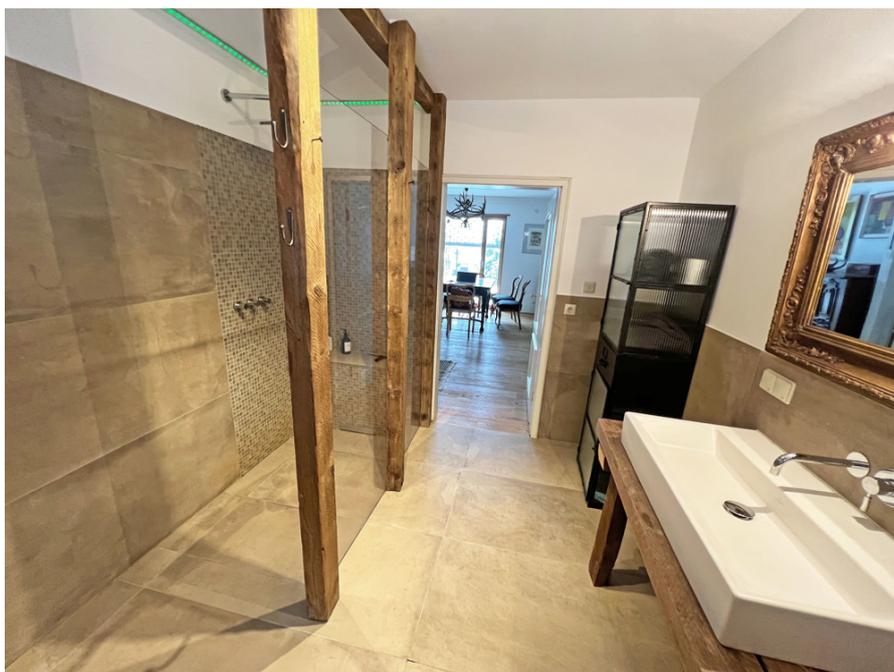
CODICE OGGETTO: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## La proprietà



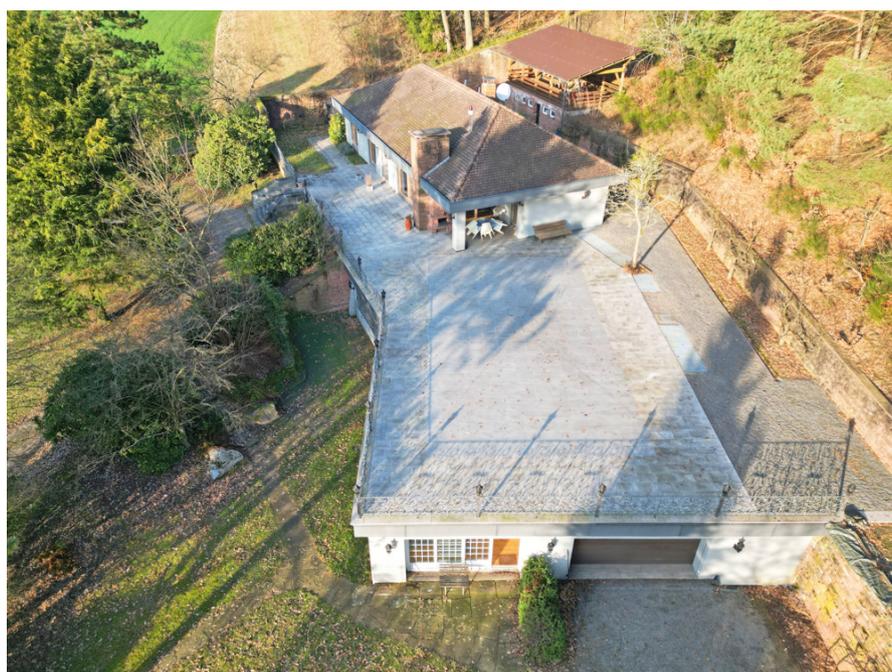
CODICE OGGETTO: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## La proprietà



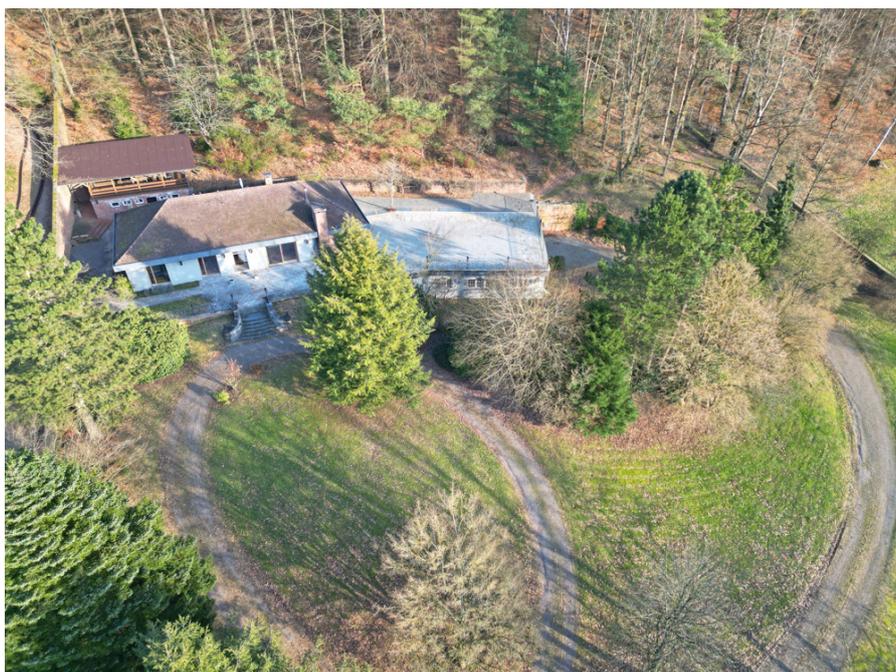
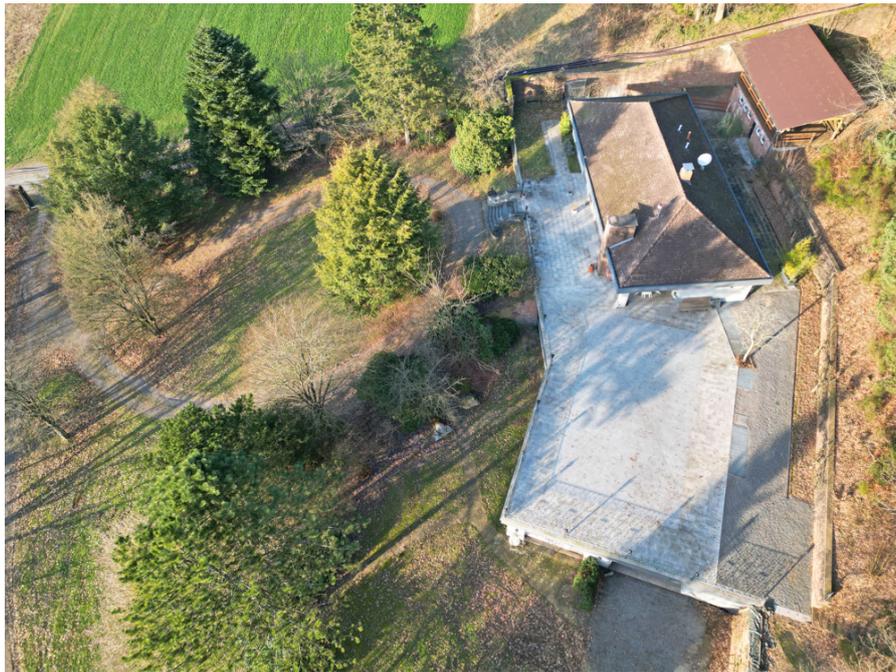
CODICE OGGETTO: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## La proprietà



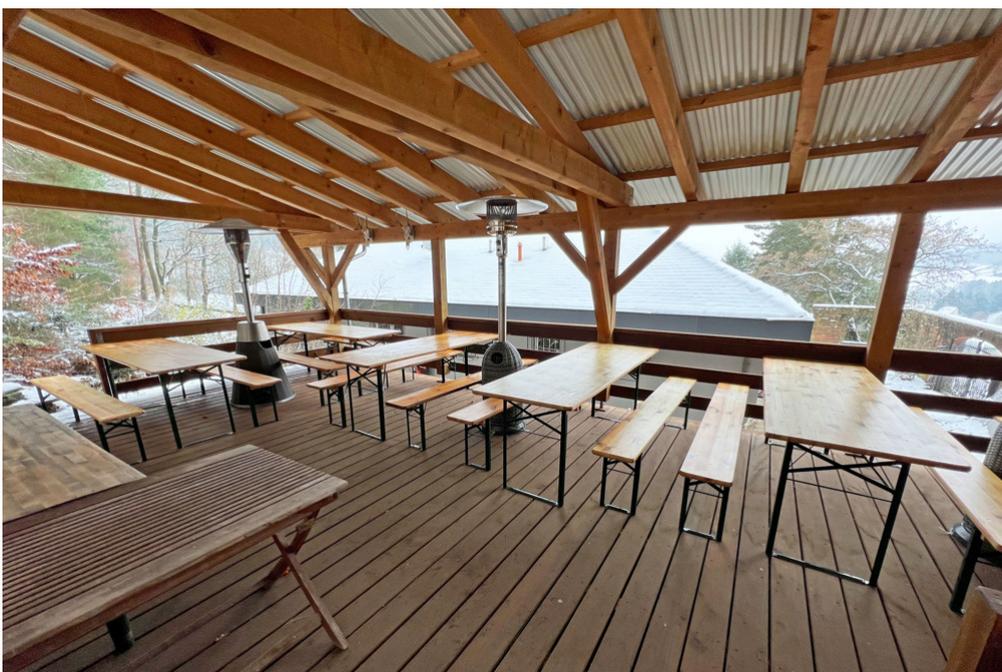
CODICE OGGETTO: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## La proprietà



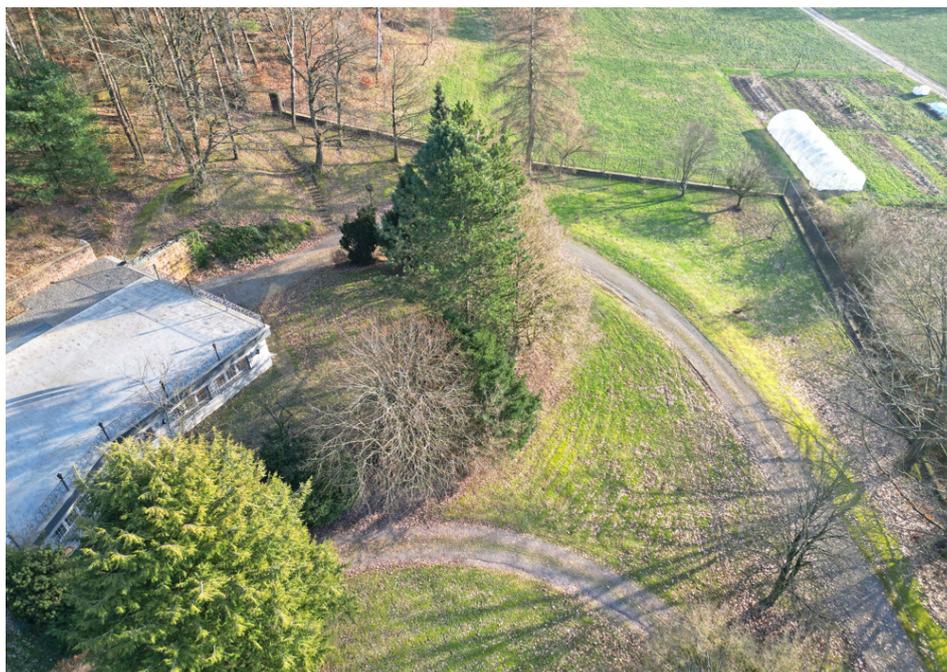
CODICE OGGETTO: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht dieses exklusive Einfamilienhaus in einem ruhigen Vorort von Wald-Michelbach. Das Haus wurde 1983 erbaut und im Jahr 2015 umfassend kernsaniert. Es befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 15.000 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf fünf Zimmer. Die Immobilie präsentiert sich in einem top gepflegten Zustand, mit hochwertiger Ausstattung und gehobenen Details. Beim Betreten des Hauses gelangt man in einen großzügigen Eingangsbereich, der den Zugang zu den verschiedenen Räumlichkeiten bietet. Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem offenen Grundriss, der viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Der Dielenboden verleiht den Räumen einen besonderen Charme und sorgt für ein gemütliches Ambiente. Der Wohnbereich ist mit einem Kamin ausgestattet, der an kühlen Wintertagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht in den Raum und bieten einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Landschaft. Von hier aus gelangt man auch auf die großzügige Terrasse, welche zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt und sich ideal für Gemütliche Grillabende eignet. Die Küche ist mit modernen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung von kulinarischen Köstlichkeiten. Das gesamte Erdgeschoss ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und sorgt für angenehme Temperaturen und vermittelt ein Gefühl von Behaglichkeit. Des Weiteren befinden sich im Erdgeschoss zwei großzügige Schlafzimmer, die viel Privatsphäre bieten. Beide Räume sind lichtdurchflutet und verfügen über ausreichend Platz für erholsamen Schlaf und gemütliche Rückzugsmöglichkeiten. Ein modernes Badezimmer mit hochwertigen Armaturen und stilvollem Design rundet das Bild dieser Etage ab. Der große Garten mit Bachlauf und fünf Teichen, sowie ein Teil des angrenzenden Waldes, erweckt eine idyllische Atmosphäre und lässt das Herz der Naturliebhaber höher schlagen. Zu der Immobilie gehören außerdem sechs Stellplätze, sowie eine große Garage, in der Sie Ihr Fahrzeug sicher unterbringen können. Für eine optimale Sicherheit und Privatsphäre sorgen elektrische Gitter- und Rollläden sowie eine Alarmanlage, ein Bunker und ein begehrter Tresorraum. Die Immobilie besticht durch ihre ruhige Lage und dennoch gute Anbindung an die umliegenden Ortschaften. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen gehobenes Wohnen inmitten einer idyllischen Umgebung, sowie ein hohes Maß an Komfort, eine gehobene Ausstattungsqualität und Raum zur Entfaltung. Überzeugen Sie sich selbst von den exklusiven Ausstattungsdetails und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

**CODICE OGGETTO: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach**

## Dettagli dei servizi

- Dielenboden
- Kamin
- elektrische Gitter und Rollläden
- Alarmanlage
- Fußbodenheizung im EG
- dreifachverglaste Isolationsfenster im Holzrahmen
- große Garage
- fünf Teiche
- Bachlauf

**CODICE OGGETTO: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach**

## Tutto sulla posizione

Umgeben von der malerischen Schönheit des Odenwaldes liegt Affolterbach, ein idyllischer Dorfteil von Wald-Michelbach. Eingebettet zwischen sanften Hügeln und dichten Wäldern bietet Affolterbach seinen Bewohnern und Besuchern eine Oase der Ruhe und Erholung. Die grüne Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein, während die klare Luft und die unberührte Natur eine wohltuende Auszeit vom hektischen Alltag versprechen. Die Architektur des Dorfes spiegelt die Geschichte und Kultur der Region wider. Historische Fachwerkhäuser und gepflegte Bauernhöfe prägen das Ortsbild und zeugen von einer langen und traditionsreichen Vergangenheit. Gleichzeitig finden sich moderne Annehmlichkeiten und Einrichtungen, die den Bewohnern einen hohen Lebensstandard bieten. Zahlreiche Vereine und Organisationen bereichern das kulturelle und soziale Leben und sorgen für ein lebendiges Miteinander. Von traditionellen Festen über kulturelle Veranstaltungen bis hin zu sportlichen Aktivitäten – hier ist für jeden Geschmack etwas dabei. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindergärten, Kitas, Grundschule sowie weiterführende Schulen, Lebensmittelgeschäfte und Supermärkte befinden sich direkt vor Ort und sind in wenigen Minuten mit dem Pkw erreichbar. Hier mitten im Geo-Park Odenwald führt auch der Nibelungensteig vorbei, der von Zwingenberg an der Bergstraße nach Freudenberg am Main mit einer Länge von insgesamt 124 km führt und bei Wanderern sehr beliebt ist. Insgesamt präsentiert sich Affolterbach als ein harmonischer Ort, der mit seiner natürlichen Schönheit, seiner reichen Geschichte und seiner lebendigen Gemeinschaft beeindruckt. Ein Ort, an dem man die Ruhe und Schönheit des Odenwaldes in vollen Zügen genießen und gleichzeitig das Gemeinschaftsgefühl und die Herzlichkeit der Bewohner erleben kann.

**CODICE OGGETTO: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2030. Endenergiebedarf beträgt 203.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 23239498 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Partner di contatto

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

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1 Weinheim  
E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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