

Michelstadt / Steinbach

Nimm zwei - vermieten und sanieren!

Número da propriedade: 26177004



PREÇO DE COMPRA: 265.000 EUR • ÁREA: ca. 209 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.002 m²

Número da propriedade: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

Numa vista geral

Número da propriedade	26177004	Preço de compra	265.000 EUR
Área	ca. 209 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	3	Área útil	ca. 13 m ²
Casas de banho	2	Móveis	Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1800		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	201.10 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	09.02.2036	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

Número da propriedade: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

O imóvel



Número da propriedade: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

O imóvel



Número da propriedade: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

O imóvel



Número da propriedade: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

O imóvel



Número da propriedade: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

Uma primeira impressão

Dieses großzügige Ensemble, ursprünglich ca. 1800 als Hofreite errichtet, vereint historischen Charme mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem ca. 1.000 m² großen Grundstück in gewachsener Lage von Michelstadt-Steinbach gelegen, umfasst die Liegenschaft zwei separate Einfamilienhäuser.

Ein Teil der Hofreite ist die nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut Scheune, die derzeit als eigenständiges Einfamilienhaus genutzt wird und vermietet ist. Die jährlichen Netto-Kalt-Mieteinnahmen belaufen sich hier auf 18.000 €.

Herzstück dieser ca. 209 m² großen Einheit ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Galerie und angrenzender Wohnküche. Die sichtbare Deckenkonstruktion verleiht dem Raum ein besonderes Ambiente und setzt einen architektonischen Akzent.

Ein traditioneller Kachelofen sorgt in den kühleren Monaten für angenehme Wärme und unterstreicht die behagliche Wohnatmosphäre.

Darüber hinaus stehen zwei Badezimmer (im EG aktuell mit Wasserschaden) sowie drei Schlafzimmer zur Verfügung, die sich auf zwei Etagen verteilen.

Das unbewohnte Haupthaus ist stark sanierungsbedürftig bzw. möglicher Abriss (Feuchtigkeit). Es bietet hier einen zusätzlichen Wohnraum von ca. 95 m² plus Ausbaureserve im Dachgeschoss und damit einen attraktiver Gestaltungsspielraum für persönliche Ideen und maßgeschneiderte Anpassungen.

Im Außenbereich überzeugt die Immobilie mit einem großzügigen, praktisch angelegten Innenhof, der als geschützter Treffpunkt im Freien dient. Die ehemaligen Stallungen stehen ebenfalls noch zur Verfügung.

Ein pflegeleichter Garten hinter dem Haus ist größtenteils ebenerdig über eine separate Zufahrt erreichbar.

Número da propriedade: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

Detalhes do equipamento

- Ausgebaute Scheune mit authentischem Fachwerkflair
- Netto-Kalt-Mieteinnahme Scheunenausbau: 18.000 € p.a.
- Offene Galerie im Wohnzimmer
- Zentrale Gasheizung aus 2023
- Fußbodenheizung Wohn-Essbereich, Bad
- Pflegeleichter Garten
- Stark Sanierungsbedürftiges Haupthaus mit Ausbaureserve
- Großer Innenhof
- u.v.m.

Número da propriedade: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

Tudo sobre a localização

Steinbach ist ein idyllisch gelegener Stadtteil der Kreisstadt Michelstadt im Odenwaldkreis und befindet sich im südlichen Hessen. Die Region ist geprägt von der reizvollen Mittelgebirgslandschaft des Odenwaldes und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität in naturnaher Umgebung. Michelstadt liegt etwa 30 km südöstlich von Darmstadt und rund 65 km südlich von Frankfurt am Main. Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an die umliegenden Städte und das Rhein-Main-Gebiet gut gewährleistet.

Über die Bundesstraße B47 sowie die B45 sind Michelstadt und Steinbach verkehrstechnisch gut angebunden. Die Autobahnen A5 und A67 sind in etwa 45 bis 60 Autominuten erreichbar. Der öffentliche Personennahverkehr bietet regelmäßige Busverbindungen sowie Bahnanschlüsse ab dem Bahnhof Michelstadt in Richtung Darmstadt, Hanau und Frankfurt am Main, wodurch auch Pendler von einer soliden Anbindung profitieren.

Steinbach zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter und eine gewachsene Ortsstruktur aus. Umgeben von Wiesen, Feldern und Wäldern, bietet der Ortsteil ein ruhiges Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Nähe zur Kernstadt Michelstadt ermöglicht gleichzeitig den schnellen Zugang zu einer umfassenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung sowie gastronomischen Angeboten.

Die Freizeitgestaltung in Steinbach und der näheren Umgebung ist vielseitig. Zahlreiche Wander- und Radwege führen direkt durch die Odenwaldlandschaft und laden zu ausgedehnten Touren in der Natur ein. Sportvereine, Freizeitanlagen und kulturelle Angebote in Michelstadt ergänzen das Angebot. Besonders die historische Altstadt von Michelstadt mit dem bekannten Rathaus und regelmäßigen Veranstaltungen bietet ein attraktives kulturelles Umfeld. Insgesamt verbindet Steinbach naturnahes Wohnen mit einer guten infrastrukturellen Anbindung und stellt einen attraktiven Wohnstandort im Odenwald dar.

Número da propriedade: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

Outras informações

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.**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.

Número da propriedade: 26177004 - 64720 Michelstadt / Steinbach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

E-Mail: odenwald@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com