

Michelbach an der Bilz

## Familienfreundliches Haus in ruhiger Wohnlage mit Doppelgarage und Garten

*Número da propriedade: 25256258*



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

PREÇO DE COMPRA: 460.000 EUR • ÁREA: ca. 160 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 845 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

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

Número da propriedade: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Numa vista geral

Número da propriedade	25256258	Preço de compra	460.000 EUR
Área	ca. 160 m²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Modernização / Reciclagem	2016
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1970		
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	10.11.2035	Procura final de energia	122.50 kWh/m²a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970



Número da propriedade: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## O imóvel





Número da propriedade: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## O imóvel





Número da propriedade: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## O imóvel





Número da propriedade: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## O imóvel





Número da propriedade: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## O imóvel



Número da propriedade: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## O imóvel





Número da propriedade: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## O imóvel



Número da propriedade: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## O imóvel





Número da propriedade: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## O imóvel



Número da propriedade: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## O imóvel





Número da propriedade: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## O imóvel



Número da propriedade: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

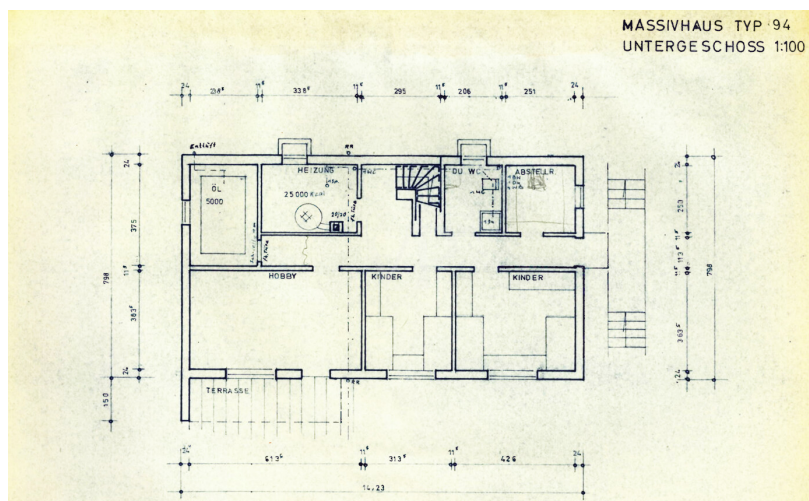
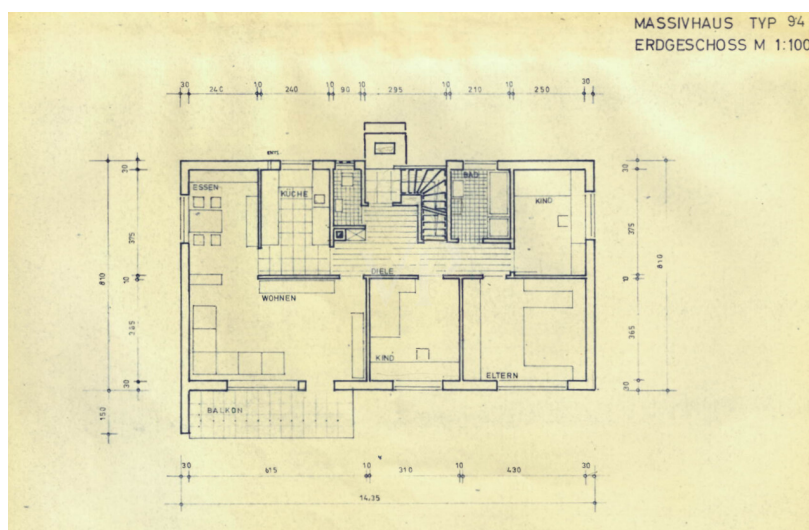
## O imóvel





Número da propriedade: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz**

## Uma primeira impressão

Willkommen in Michelbach an der Bilz!

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde in solider, massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Lage.

Hier genießen Sie ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Privatsphäre und Raum für individuelle Lebensentwürfe.

Dank seiner durchdachten Grundrissgestaltung bietet das Haus zwei separate Wohneinheiten, jeweils mit eigenem Zugang.

Diese Vielseitigkeit eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: ob als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung oder als großzügiges Eigenheim mit viel Platz für Familie, Hobbys und Gäste.

Alle Etagen sind zusätzlich über ein gemeinsames Treppenhaus miteinander verbunden, sodass die Nutzung flexibel bleibt und sich jederzeit an veränderte Lebenssituationen anpassen lässt.

Im Untergeschoss befindet sich ein großzügiger Hobbyraum mit direktem Zugang zur Terrasse, ausgestattet mit einem gefliesten Boden und einer Holzdecke.

Zwei weitere Kinderzimmer mit Teppichböden und Holzdecken bieten zusätzlichen Wohnraum.

Außerdem stehen hier ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC, ein Abstellraum sowie der Heizraum zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über eine Viessmann Ölheizung aus dem Jahr 2006, die regelmäßig gewartet wurde und sich in einem sehr guten Zustand befindet.

Ergänzt wird das System durch eine Solarthermieanlage, die für eine effiziente Energienutzung sorgt.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet ist und eine warme, einladende Atmosphäre schafft.

Die angrenzende Einbauküche verfügt über alle notwendigen Geräte und lädt zu geselligen Kochabenden ein.

Außerdem bietet diese Etage ein Schlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer mit klassischen Röhrenheizkörpern.

Das hell gestaltete Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, und ein separates Gäste-WC rundet das Raumangebot ab.

Der Dachboden ist derzeit nicht ausgebaut und bietet reichlich Stauraum sowie die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen.

Zum Anwesen gehören eine großzügige Doppelgarage mit 3 Stellplätzen.

Die Garage ist komfortabel befahrbar und bietet neben Platz für zwei Fahrzeuge auch zusätzlichen Stauraum.

Eine Gartenhütte im Außenbereich schafft weiteren Platz für Geräte und Freizeitutensilien.

Das Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup>  
und befindet sich in einem soliden, gepflegten Zustand.

Es bietet die ideale Gelegenheit, eigene Ideen und Gestaltungsvorstellungen einzubringen und das  
Zuhause nach den eigenen Wünschen zu modernisieren.

So entsteht ein Ort mit Charakter – perfekt für alle, die ein Haus mit Perspektive und Potenzial  
suchen.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.  
Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

Número da propriedade: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Detalhes do equipamento

Baujahr: 1970

Bauweise: Massivbau

Heizung: Viessmann Vitola 200 Öl-Zentralheizung

Speicher: Pufferspeicher mit 1000Liter

Energie: Solarthermie

Elektrik: 3-adrige Stromleitungen

Fenster: 2-fach verglaste Kunststofffenster ca.2016

Untergeschoss (ca. 66 m²)

Im Untergeschoss befinden sich:

- Hobbyraum mit Terrassenzugang
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Abstellraum
- Dusche/WC
- Heizraum
- Öltank

Erdgeschoss (ca. 94,39 m²)

Im Erdgeschoss erwarten Sie:

- Offener Wohn- und Essbereich mit Balkonzugang
- Balkon mit schöner Aussicht
- Separates Gäste-WC
- Einbauküche (EBK)
- Kinderzimmer I
- Kinderzimmer II
- Elternzimmer
- Badezimmer
- Diele

Das großzügige Grundstück (ca. 845 m²) bietet:

- Garten
- Zufahrt
- 3 Stellplätze
- Gartenhütte
- Doppelgarage
- Komplett umzäuntes Grundstück
- Separater Stellplatz für Mülltonnen

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns gerne.





VON POLL  
REAL ESTATE

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

**Número da propriedade: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz**

## Tudo sobre a localização

Die angebotene Immobilie befindet sich in Michelbach an der Bilz, einer eigenständigen Gemeinde im Landkreis Schwäbisch Hall im nordöstlichen Baden-Württemberg. Der Ort liegt idyllisch am Rand der Limpurger Berge inmitten der charakteristischen Hohenloher Landschaft, geprägt von sanften Hügeln, Wiesen, Wäldern und Streuobstflächen. Michelbach an der Bilz gilt als besonders liebens und lebenswerter Wohnort. Ruhig, naturnah und zugleich gut an die Kreisstadt Schwäbisch Hall angebunden. Diese liegt nur rund 6 bis 8 Kilometer entfernt und bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Angebote und eine ausgezeichnete medizinische Infrastruktur.

Die Natur vor der Haustür lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Zahlreiche Wege führen durch die umliegenden Hügel, zu Aussichtspunkten und durch reizvolle Täler. Ideal für alle, die Entspannung und Erholung im Grünen suchen. Auch Freizeit und Sportbegeisterte kommen hier auf ihre Kosten, ob beim Wandern, Reiten oder Radfahren in der abwechslungsreichen Umgebung.

Für den täglichen Bedarf stehen im Ort Bäckereien, Hofläden und Handwerksbetriebe zur Verfügung. Ein größerer Lebensmittelladen ist ebenfalls vorhanden, Details können variieren. Für umfassendere Einkäufe, Gastronomie und Dienstleistungen ist das nahe Schwäbisch Hall in kurzer Zeit erreichbar.

Familienfreundlich und gut versorgt. Michelbach verfügt über Kindergärten und eine Grundschule sowie das renommierte Evangelische Schulzentrum Michelbach mit Realschule, Gymnasium und Internat. Hausärzte, Fachpraxen und Apotheken sind im Ort vorhanden, Fachrichtungen und Umfang können jedoch variieren. Kliniken und Fachärzte ergänzend in Schwäbisch Hall.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der Bahnhof Schwäbisch Hesselental bietet regionale und überregionale Zugverbindungen. Mit dem Auto ist Michelbach über die B19 und die A6 gut erreichbar. So sind Ziele wie Heilbronn, Stuttgart oder Nürnberg bequem zu erreichen.

Michelbach an der Bilz bietet die geliebte Kombination aus ländlicher Idylle, naturnahem Wohnen und Stadtnähe. Wer Ruhe, Natur und Weitblick schätzt, findet hier einen idealen Wohnstandort.

Perfekt für Familien, Pendler und Naturliebhaber, die Wert auf Lebensqualität, Gemeinschaft und kurze Wege legen.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.  
Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

**Número da propriedade: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz**

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 122.50 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
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.

Número da propriedade: 25256258 - 74544 Michelbach an der Bilz

## Pessoa de contacto

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

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)

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

---

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