Michelstadt

Exklusive Wohnkultur mit unverbaubarem Panoramablick!

Objektnummer: 25177023b



KAUFPREIS: 2.120.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 586.32 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 2000 m^2

Objektnummer: 25177023b - 64720 Michelstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25177023b - 64720 Michelstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25177023b
Wohnfläche	ca. 586.32 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	5
Baujahr	2017
Stellplatz	6 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	2.120.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 155 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25177023b - 64720 Michelstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis gültig bis	27.06.2032

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	72 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 25177023b - 64720 Michelstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25177023b - 64720 Michelstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25177023b - 64720 Michelstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25177023b - 64720 Michelstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25177023b - 64720 Michelstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25177023b - 64720 Michelstadt

Die Immobilie

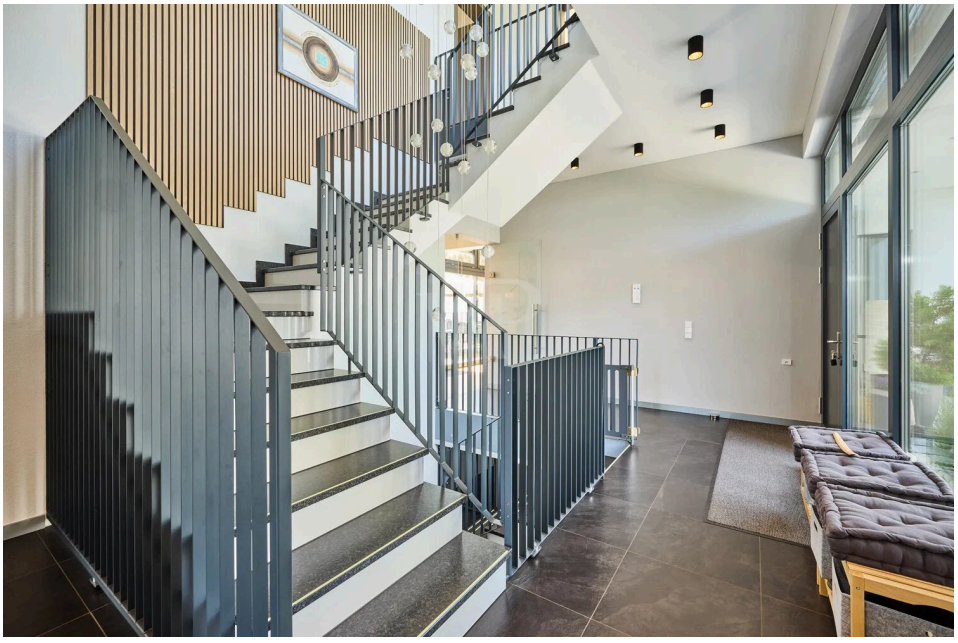




Objektnummer: 25177023b - 64720 Michelstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25177023b - 64720 Michelstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25177023b - 64720 Michelstadt

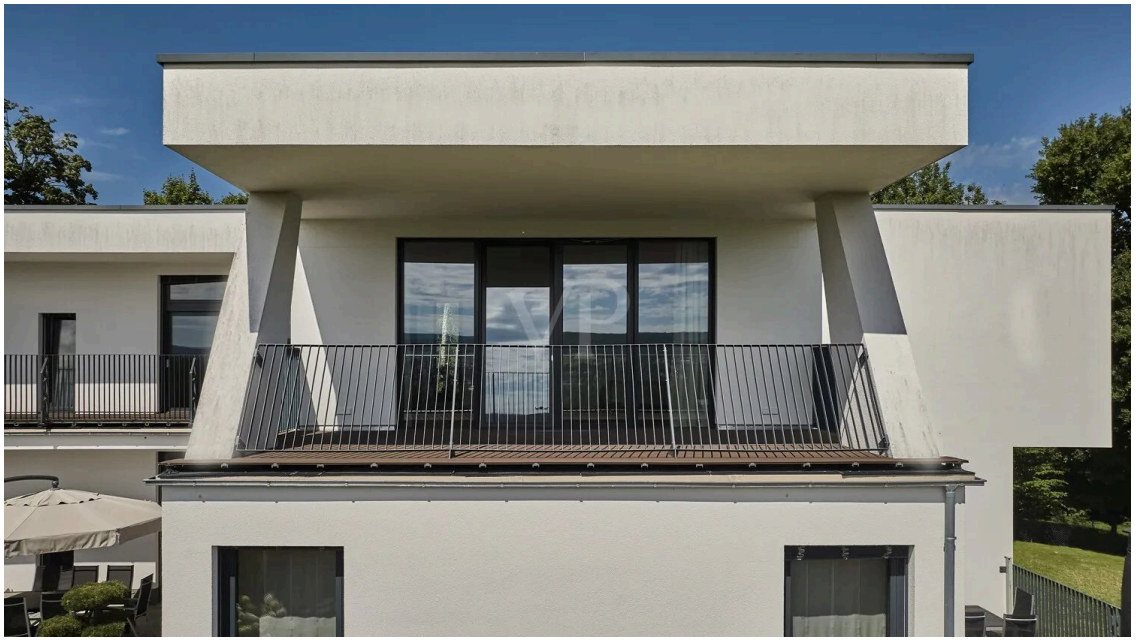
Die Immobilie





Objektnummer: 25177023b - 64720 Michelstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25177023b - 64720 Michelstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25177023b - 64720 Michelstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25177023b - 64720 Michelstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25177023b - 64720 Michelstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25177023b - 64720 Michelstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25177023b - 64720 Michelstadt

Ein erster Eindruck

Ein Refugium der Ruhe und Raffinesse. In exponierter Wohnlage von Michelstadt, naturnah und ruhig gelegen mit einem Rundumblick über die Stadt, finden Sie dieses moderne, hochwertige Architektenhaus in Massivbauweise vor.

Den imposanten Eingangsbereich der Immobilie erreichen Sie über die vom Innenhof aus verlaufende Treppe.
Eine großflächige Garderobe bietet ausreichend Platz zur adäquaten Ablage der Kleidung.
Im Erdgeschossbereich findet sich ein weitläufiges Wohn/-Esszimmer mit nahtlosem Zugang auf einen seitlich platzierten Balkon vor. Der gesamte Bereich der Wohnebenen ist mit Echtholzparkett und hochwertigem Fliesenboden versehen. Das offene und helle Wohnraumkonzept mit bodentiefen Fenstern und Glasschiebetürelementen gewährleistet ein besonderes Wohlfühlambiente im Innenraum. Die edle, großflächige Designerküche besticht durch hochwertige Küchengeräte von Gaggenau, einem separaten Weinkühlschrank und dem Teppanyaki Grill, um nur einige Highlights in diesem Bereich zu nennen. Ergänzt wird dieser Raum durch eine verborgen liegende Speisekammer. Die bodentiefe Terrassentür im Küchenbereich garantiert einen unmittelbaren Zugang auf die sonnendurchflutete Terrasse. In diesem Bereich befindet sich eine hochwertige Außenküche sowie der Zugang zum oberen Bereich des Gartens.
Die Erdgeschoss Ebene beherbergt darüber hinaus ein separates Gästezimmer sowie ein Tageslichtbadezimmer mit ebenerdiger Dusche. Alle Räumlichkeiten weisen eine beeindruckende Deckenhöhe von ca. 3,50m auf.

Der Treppenaufgang in das Obergeschoss ist dezent mit Akustikpanelen verkleidet, in diesem Bereich finden Sie zwei Büros, den großräumigen Masterbedroom mit nahtlosem Zugang auf den überdachten Balkon und einem atemberaubenden sowie unverbaulichen Blick über die Stadt vor. Ein weiteres Highlight dieser Wohnebene bildet das Masterbad mit freistehender Badewanne und eine in den Raum integrierte Ankleide, welche von einem Schreiner speziell für diesen Zweck maßangefertigt wurde. Das Masterbad ist ebenso wie der Masterbedroom mit einem Balkon verknüpft und bietet Ihnen aufgrund der bodentiefen Fenster und der Schiebetürelemente einen herrlichen Ausblick ins Grüne.

Die Immobilie bietet im Souterrain Bereich weiterhin zwei Einliegerwohnungen, bestehend aus Schlafzimmer, Küche, Badezimmer und Terrasse sowie eine weitere Einliegerwohnung mit separatem Eingang, bestehend aus Schlafzimmer, Küche, Wohn/-Esszimmer, Badezimmer, Büro und Terrasse.

Eine simple Reinigung der großen Räumlichkeiten wird über die auf jeder Wohnebene

in die Wand eingelassene Hausstaubsaugeranlage gewährleistet.

Weitere Expansionsfläche findet sich oberhalb der Garage im Erholungsbereich vor, hier erstrecken sich noch einmal ca. 90 QM über die gesamte Fläche, inklusive eines weiteren Badezimmers und eines Saunabereichs sowie einer separaten Terrasse.

Die großräumig gestaltete Garage bietet eine Abstellfläche für bis zu 4 Fahrzeuge und einen direkten Zugang in den Wohnbereich der Immobilie. Die Garage beherbergt des Weiteren den Hausanschlussraum inklusive Serverraum des Hauses.

Der weitläufig angelegte Außenbereich bietet Ihnen auf diversen Ebenen ausreichend Platz um in der Sonne zu verweilen.
Darüber hinaus finden Sie im vorderen Bereich des Grundstücks einen optionalen Bauplatz von ca. 400 QM vor.

Objektnummer: 25177023b - 64720 Michelstadt

Ausstattung und Details

* 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

Objektnummer: 25177023b - 64720 Michelstadt

Alles zum Standort

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 Bedarfes 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.

Objektnummer: 25177023b - 64720 Michelstadt

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25177023b - 64720 Michelstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt
Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0
E-Mail: odenwald@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com