Marktheidenfeld / Michelrieth

Wohnen mit Weitblick – Gemütliches Haus mit großem Grundstück in naturnaher Lage

Objektnummer: 26249023



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1164 m²

Objektnummer: 26249023 - 97828 Marktheidenfeld / Michelrieth

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

Objektnummer: 26249023 - 97828 Marktheidenfeld / Michelrieth

Auf einen Blick

Objektnummer	26249023
Wohnfläche	ca. 137 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	325.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2001
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26249023 - 97828 Marktheidenfeld / Michelrieth

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	280.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26249023 - 97828 Marktheidenfeld / Michelrieth

Die Immobilie





Objektnummer: 26249023 - 97828 Marktheidenfeld / Michelrieth

Die Immobilie





Objektnummer: 26249023 - 97828 Marktheidenfeld / Michelrieth

Die Immobilie





Objektnummer: 26249023 - 97828 Marktheidenfeld / Michelrieth

Die Immobilie





Objektnummer: 26249023 - 97828 Marktheidenfeld / Michelrieth

Die Immobilie





Objektnummer: 26249023 - 97828 Marktheidenfeld / Michelrieth

Die Immobilie





Objektnummer: 26249023 - 97828 Marktheidenfeld / Michelrieth

Die Immobilie





Objektnummer: 26249023 - 97828 Marktheidenfeld / Michelrieth

Die Immobilie





Objektnummer: 26249023 - 97828 Marktheidenfeld / Michelrieth

Die Immobilie





Objektnummer: 26249023 - 97828 Marktheidenfeld / Michelrieth

Ein erster Eindruck

In naturnaher und angenehm ruhiger Lage von Michelrieth befindet sich dieses gemütliche Wohnhaus auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.164 m². Die reizvolle Umgebung, der schöne Ausblick und das weitläufige Grundstück bieten viel Freiraum und eine besondere Wohnqualität für alle, die das Leben im Grünen zu schätzen wissen.
Das im Jahr 1976 errichtete Wohnhaus verfügt über zwei Wohnebenen und insgesamt sechs Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Der individuelle Grundriss und die Hanglage verleihen der Immobilie einen besonderen Charakter.
Im Erdgeschoss bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich den Mittelpunkt des Hauses. Ein Kamin sorgt hier für eine besonders behagliche Atmosphäre. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste WC, ein Büro sowie ein weiteres Zimmer, dass sich beispielsweise als Gästezimmer nutzen lässt. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den Balkon, der einen schönen Blick in die umliegende Landschaft bietet.
Das Untergeschoss profitiert besonders von der leichten Hanglage des Hauses und bietet eine eigenständige, vielseitig nutzbare Wohnebene. Die zwei Schlafzimmer und auch die Ankleide verfügen über bodentiefe Fenster und einen direkten Zugang zur Terrasse. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit Badewanne und ein extra WC mit Dusche. Ein separater Hauseingang ermöglicht eine unabhängige Nutzung, beispielsweise für Familienangehörige, Gäste oder als zusätzlicher Rückzugsbereich. Das Haus vermittelt bis heute einen gemütlichen, individuellen Wohncharakter.
Die Immobilie befindet sich weitgehend im Ausstattungs- und Modernisierungsstand ihrer Bauzeit. Für neue Eigentümer bietet sich somit die Möglichkeit, das Haus schrittweise nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zeitgemäß zu gestalten.
Eine Garage rundet das Immobilienangebot ab.
Ein Haus für Menschen, die Ruhe, Natur und Freiraum schätzen und das Potenzial einer Immobilie mit individuellem Charakter zu nutzen wissen.

Wohnflächenangabe:
Die uns vorliegende Wohnflächenberechnung aus dem Jahr 1984 weist nach der seinerzeit geltenden II. Berechnungsverordnung eine Grundflächensumme von ca. 152 m² aus. Unter Berücksichtigung des darin angesetzten pauschalen Abzugs von 10 % ergibt sich eine seinerzeit anrechenbare Wohnfläche von ca. 137 m². Nach der heutigen Wohnflächenverordnung (WoFlV) ist ein solcher pauschaler Abzug von 10 % nicht vorgesehen. Eine Neuberechnung nach WoFlV liegt nicht vor.

Objektnummer: 26249023 - 97828 Marktheidenfeld / Michelrieth

Alles zum Standort

Michelrieth ist ein idyllisch gelegener Ortsteil der Stadt Marktheidenfeld im landschaftlich reizvollen Spessart. Die ruhige, naturnahe Umgebung und das gewachsene dörfliche Umfeld bieten insbesondere Familien ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Lebensqualität. Gleichzeitig profitieren Sie von der guten Erreichbarkeit der nahegelegenen Stadt Marktheidenfeld mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Schulen, Ärzten und einem umfangreichen Freizeitangebot. Die verkehrsgünstige Anbindung an die A3 ermöglicht zudem eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsstandorte und Städte.

Objektnummer: 26249023 - 97828 Marktheidenfeld / Michelrieth

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: 26249023 - 97828 Marktheidenfeld / Michelrieth

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Diana Wegener

Rathausgasse 2, 97877 Wertheim
Tel.: +49 9342 - 24 03 70 0
E-Mail: main-tauber-kreis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com