

Michelstadt / Vielbrunn

# Modernes Wohnen in ruhiger Lage

Objektnummer: 24177011



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

KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 391 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 2.037 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24177011 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

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

Objektnummer: 24177011 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24177011
Wohnfläche	ca. 391 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1997
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	890.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 138 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24177011 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	130.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.06.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24177011 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177011 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177011 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177011 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24177011 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177011 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177011 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177011 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177011 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177011 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177011 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177011 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24177011 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177011 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177011 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177011 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177011 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

## Ein erster Eindruck

Das hier zum Verkauf stehende Zweifamilienhaus zeichnet sich durch seine besondere Architektur, das weitläufige Grundstück, die Wohnraumfläche sowie die besonders ruhige Lage aus. Das sehr gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahre 1997 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 391 m<sup>2</sup> genügend Platz für eine große Familie oder mehrere Parteien aufgeteilt auf insgesamt 3 Wohneinheiten. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 2037 m<sup>2</sup> und 2 separaten Zufahrten bietet diese Immobilie ein solides Expansionspotential. Das Erdgeschoss der Immobilie erreichen Sie ebenerdig. Auf dieser Ebene finden Sie ein sehr offenes Wohnkonzept in Kombination mit über 4,50 m hohen Decken und breiten Fensterfronten vor. Diese Wohnebene wurde mit hochwertigem Marmorboden ausgestattet und beeindruckt durch lichtdurchflutete Areale und nahtlos ineinander übergehende Räume. An den großzügig gestalteten Dielenbereich schließt sich das Tageslichtbadezimmer an. Der Küchenbereich bildet eines der Highlights dieser Wohnebene, in diesem Bereich wurde die Küchenarbeitsplatte mit hochwertigem Granit aus Italien versehen. Die Dunstabzugshaube wurde freischwebend an der Decke befestigt und ist ein ganz besonderes Element dieses Bereiches. Unmittelbar an die Küche angeschlossen ist das Fernsehzimmer, welches zusätzliche Sitzmöglichkeiten bietet. In der versetzten Wohnebene finden Sie ein großräumiges Esszimmer mit Blick in die Natur vor. Vom Wohnzimmer aus haben Sie einen direkten Zugang zum weitläufigen Balkon, der aufgrund seiner Ausrichtung zum Baden in der Sonne einlädt. Sollte es Ihnen einmal zu viel Sonneneinstrahlung sein, so kann diese durch die auf dem Balkon vorhandenen Markisen reduziert werden. Das Schlafzimmer dieser Wohnebene ist ebenso nahtlos mit den weiteren Räumen verknüpft und wird daher optimal wie die restlichen Räume dieser Ebene durch den Kachelofen mit natürlicher Wärme versorgt, optional kann diese Wohneinheit ebenso per Fußbodenheizung erwärmt werden. Die Dachkonstruktion auf dieser Ebene ist eine beeindruckende Einzelanfertigung und vereint 7 Dächer in einem einzelnen Konstrukt. Weiterhin gehört zu dieser Wohnebene eine Doppelgarage inklusive elektrischem Garagentor. Darüber hinaus finden Sie in diesem Wohnbereich einen Hauswirtschaftsraum sowie ein Ankleidezimmer vor. Die Wohnung im Untergeschoss kann über die unterhalb der Straße gelegene Einfahrt erreicht werden. Diese Wohneinheit erreichen Sie über einige wenige Treppenstufen per separatem Eingang, auch dieser Bereich kennzeichnet sich durch ein modernes offenes Wohnraumkonzept. Vom Dielenbereich gelangen Sie in das gemütliche Wohnzimmer, einen besonderen Charme erzeugt der hier vorhandene Holzofen. An diesen Bereich nahtlos angeschlossen finden Sie die exklusive Küche mit hochwertigen Küchengeräten vor. Einen tollen Blick in den Garten erhalten Sie vom Esszimmer dieser Wohneinheit aus. Die Wohnung im Untergeschoss verfügt darüber hinaus über ein Schlafzimmer mit

direktem Zugang zum Außenbereich, ein Büro, ein Tageslichtbadezimmer inklusive Badewanne und ebenerdiger Dusche im modernen Design und einem Hauswirtschaftsraum. Der Außenbereich bietet durch seinen neuwertigen Pool inklusive Gegenstromanlage sowie separater Außendusche und dem Loungebereich den idealen Aufenthaltsort für heiße Sommertage. Eine zusätzliche Garage ist diesem Bereich zugeordnet. Eine weitere Einliegerwohnung kann über den separaten Seiteneingang erreicht werden und bietet Ihnen eine moderne Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Büro sowie ein Badezimmer. Diese Wohnung ist gegenwärtig vermietet, ein Auszug des Mieters ist nach Absprache möglich. Zusätzliche Raumkapazitäten finden sich unterhalb der Garage vor, dieser Bereich kann als 1-Zimmer Apartment genutzt werden.

Objektnummer: 24177011 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

## Ausstattung und Details

- \* Hochwertiger Marmorboden
- \* Weitläufiger Balkon in südwestlicher Ausrichtung
- \* Tageslichtbadezimmer
- \* Moderne Fassadendämmung
- \* Maßgefertigte italienische Küche mit Granit-Arbeitsplatte
- \* Insgesamt 3 Grundstücke mit Expansionspotential
- \* 3 Wohneinheiten & 1 Apartment
- \* Separate Zufahrt vom unteren Grundstück
- \* Pool inkl. Gegenstromanlage und Dusche im Außenbereich
- \* Markisen
- \* 2 Doppelgaragen

Objektnummer: 24177011 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

## Alles zum Standort

Michelstadt ist bekannt durch seine schöne Altstadt mit vielen Fachwerkhäusern. Hier wird besonders das historische Rathaus von vielen Touristen täglich besucht. Verkehrsseitig ist Michelstadt sehr gut angebunden. Hier kreuzen sich die Bundesstraße 45 und 47. Die Stadt verfügt über einen Bahnhof mit direktem Zugang zu den Ballungsräumen Eberbach-Darmstadt-Frankfurt-Hanau. Gute Verkehrsanbindung, Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in direkter Umgebung. Der Stadtteil Vielbrunn selbst liegt inmitten der größten Gemarkung des Odenwaldkreises, in 380 bis 550 Meter Höhe auf einem Buntsandstein-Höhenzug, der sich weit von Norden nach Süden, vom Main bis zum Neckar erstreckt. Die Gesamtfläche der Gemarkung beträgt 2423 Hektar, davon sind 524 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche, 1843 Hektar Wald, 34 Hektar Hof- und Gebäudefläche, der Rest sind Wege- und Wasserflächen. Die Gemarkung selbst besteht aus 77% Wald. Zu dem Michelstädter Stadtteil Vielbrunn gehören die Weiler Bremhof, Brunthal, Hainhaus, Geyersmühle und der hessische Teil von Ohrnbach. Die Gemarkung grenzt im Norden an die Gemeinde Lützelbach, im Osten an die Stadt Klingenberg, die Marktgemeinden Laudenbach, Kleinheubach, die Stadt Miltenberg und die Marktgemeinde Weilbach, (alle 5 Landkreis Miltenberg in Bayern), im Süden an die Gemarkung von Würzburg und Weiten-Gesäß innerhalb der Stadt Michelstadt, sowie im Westen an die Stadt Bad König mit dem Nachbardorf Kimbach. Weitestgehend funktionsfähig ist die Infrastruktur in Vielbrunn. Neben einem größeren industriellen Fertigungsbetrieb bestehen einige lokale Gewerbebetriebe und einige Landwirtschaftsbetriebe, davon vier Vollerwerbslandwirte. Die ortsansässigen Geschäfte wie Bäcker, Metzger, Lebensmittel, Getränkehandel, Gaststätten, Cafés, Banken, Friseure, Schreibwaren, Zeitungen, Arztpraxis für Allgemeinmedizin, Grundschule und Kindergarten sowie ein reges Vereinsleben bilden die Grundlage einer gut funktionierenden Dorfgemeinschaft in Vielbrunn.



Objektnummer: 24177011 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 130.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 24177011 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin Leuchten & Torsten Böttcher

---

Braunstraße 8-10 Odenwald  
E-Mail: [odenwald@von-poll.com](mailto:odenwald@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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