

Michelstadt

## Zentral & sehr ruhig: ETW in Michelstadt

Objektnummer: 24177007



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

KAUFPREIS: 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24177007 - 64720 Michelstadt

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

Objektnummer: 24177007 - 64720 Michelstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24177007	Kaufpreis	159.000 EUR
Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Einbauküche
Badezimmer	1		

Objektnummer: 24177007 - 64720 Michelstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	158.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.11.2031	Energieeffizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24177007 - 64720 Michelstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24177007 - 64720 Michelstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177007 - 64720 Michelstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177007 - 64720 Michelstadt

## Die Immobilie





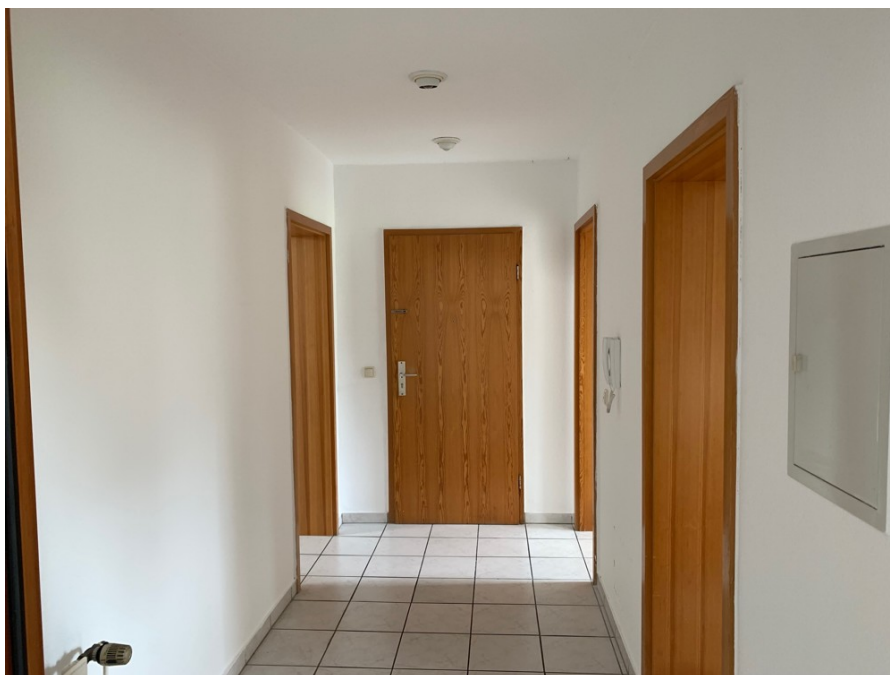
Objektnummer: 24177007 - 64720 Michelstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177007 - 64720 Michelstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24177007 - 64720 Michelstadt**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte und aktuell fest vermietete Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> befindet sich im stufenlosen Erdgeschoss eines Wohnhauses in zentraler Lage von Michelstadt. Die Immobilie verfügt über insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und ein Tageslicht-Badezimmer mit einer Dusche und einer Wanne. Das Objekt erstreckt sich über das Erdgeschoss und besticht durch helle und großzügige Räume. Der pflegeleichte Fliesenboden ist besonders praktisch im Alltag. Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist aus dem Baujahr, bietet aber dennoch alles, was man zum Wohnen benötigt. Ein Stellplatz ist bei dieser Immobilie leider nicht vorhanden. Auch eine Terrasse oder ein Balkon gehören nicht zum Inventar. Jedoch steht den Bewohnern ein Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung zur Verfügung. Die kleine Eigentümergeinschaft ermöglicht eine angenehme Nachbarschaft, in der sich die Bewohner wohlfühlen können. Durch die gute Vermietbarkeit und die seniorengerechten Aspekte ist die Wohnung als Kapitalanlage interessant. Diese Immobilie bietet ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis und ist eine attraktive Option für Interessenten, die auf der Suche nach einer gepflegten Wohnung in zentraler Lage sind.

Objektnummer: 24177007 - 64720 Michelstadt

## Ausstattung und Details

- \* Gute Lage in Michelstadt
- \* Helle, großzügige Räume im Erdgeschoss
- \* Pflegeleichter Fliesenboden
- \* Badezimmer mit Dusche und Wanne



Objektnummer: 24177007 - 64720 Michelstadt

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt optimal sehr ruhig in einem nach hinten gelegenen Mehrfamilienhauses in Michelstadt. Und dennoch zentral erreicht man in wenigen Gehminuten fußläufig die Innenstadt mit Geschäften, Apotheke, Ärzte und alles für den täglichen Bedarf. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Michelstadt ist mit rund 16.000 Einwohnern die größte Stadt im Odenwaldkreis und durch seine schöne Altstadt mit vielen Fachwerkhäusern bekannt. Hier wird besonders das historische Rathaus von vielen Touristen täglich besucht. Michelstadt hat alles, was eine Stadt Lebens- und liebenswert macht. Der Weihnachtsmarkt ist auch über die Grenzen hinaus bekannt und gilt als einer der besten des Landes. Verkehrsseitig ist Michelstadt sehr gut angebunden. Hier kreuzen sich die Bundesstraße 45 und 47. Die Stadt verfügt über einen Bahnhof mit direktem Anschluss zu den Ballungsräumen Eberbach-Darmstadt-Frankfurt-Hanau. Im Raum Erbach/Michelstadt praktizieren ca. 100 niedergelassene Ärztinnen und Ärzte aller Fachrichtungen. In Michelstadt sind insgesamt 9 Schulen und mehr als ein Dutzend Kindergärten zu finden. Weiterhin runden 2 Freibäder, 1 Hallenbad, 5 Sportplätze und 2 Flugplätze das Freizeitangebot ab.

Objektnummer: 24177007 - 64720 Michelstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2031. Endenergieverbrauch beträgt 158.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. 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: 24177007 - 64720 Michelstadt

## 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)