

Michelfeld

# Großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen, Garage & Carport – Perfekt für Familien & Paare

VP azonosító: 25256259

Neuvorstellung



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

VÉTELÁR: 333.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 118 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5

VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Áttekintés

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| VP azonosító             | 25256259                  |
| Hasznos lakótér          | ca. 118 m²                |
| Szobák                   | 5                         |
| Hálósobák                | 3                         |
| FÜRDOSZOBÁK              | 1                         |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1994                      |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 1 x Beálló, 1 x<br>Garázs |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 333.000 EUR                                                                           |
| Lakás                   | Emelet                                                                                |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség           | Vendég WC,<br>Beépített konyha,<br>Erkély                                             |

VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 08.01.2029    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 113.00 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1994                       |

VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

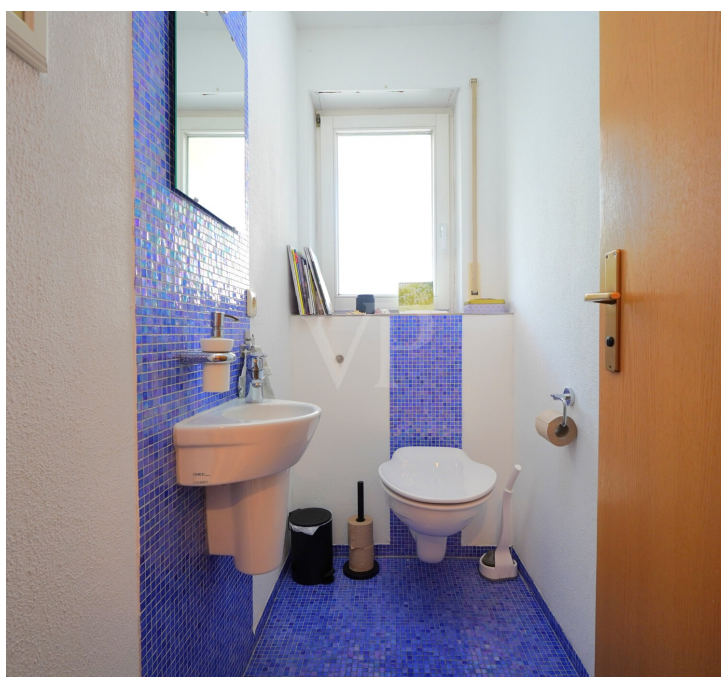
## Az ingatlan





VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Az ingatlan



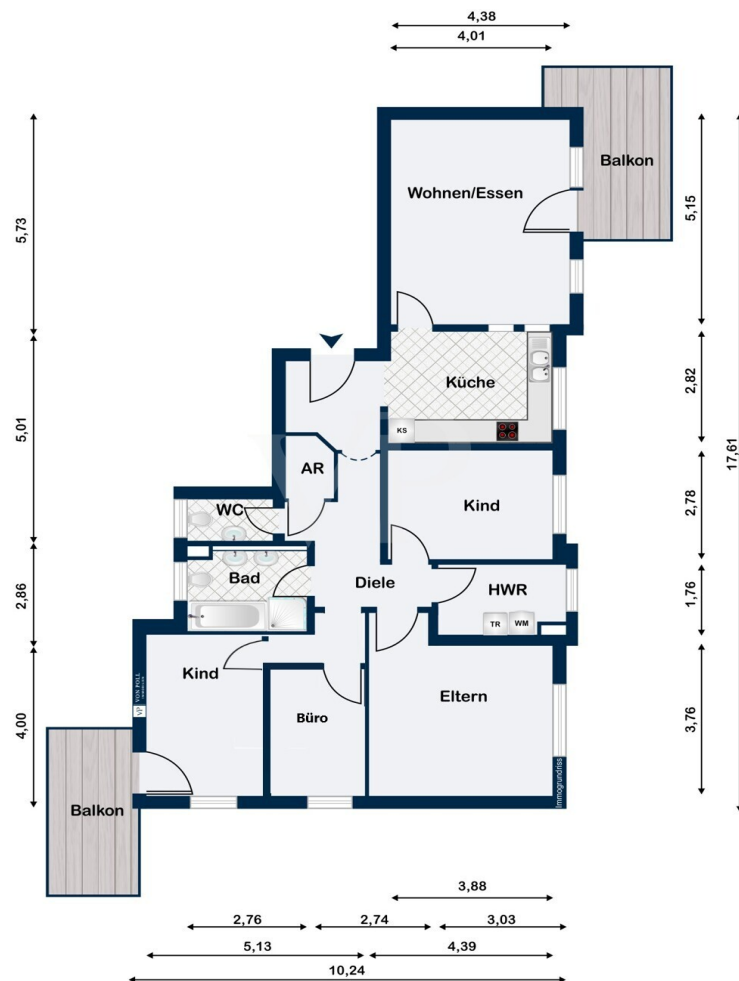
VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Az elso benyomás

Diese gepflegte Eigentumswohnung aus dem Baujahr 1994 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 118 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet mit insgesamt fünf Zimmern – darunter drei Schlafzimmer – ideale Voraussetzungen für Paare oder Familien, die Wert auf Platz und Wohnkomfort legen.

Das Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der durch seine helle und freundliche Atmosphäre besticht.

Eine moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet alles, was für den täglichen Gebrauch benötigt wird.

Zwei große Balkone mit Ost- und Südausrichtung, zugänglich je über das Wohnzimmer und eines der Kinderzimmer, erweitern den Wohnraum und laden zum Entspannen in der Sonne ein.

Die Schlafräume sind perfekt auf die Bedürfnisse einer Familie abgestimmt: Ein gemütliches Elternschlafzimmer bietet Rückzugsort und Komfort, während zwei weitere Zimmer flexibel als Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Ein praktisches Bürozimmer steht ebenfalls zur Verfügung, welches auch als Ankleidezimmer genutzt werden kann.

Das Tageslichtbad ist mit Dusche, Wanne, WC sowie einem Doppelwaschtisch ausgestattet und erfüllt damit höchste Ansprüche.

Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Abgerundet wird das Raumangebot durch eine praktische Vorratskammer für Ihre Utensilien des täglichen Bedarfs und einen Hauswirtschaftsraum, welcher über ausreichend Stauraum und einen Waschmaschinenanschluss verfügt.

Zur Wohnung gehören außerdem eine Garage mit elektrischem Tor und

Wallboxanschluss, ein Carport sowie zwei abschließbare praktische Kellerabteile.

Damit sind sowohl Fahrzeuge als auch persönliche Gegenstände bestens untergebracht.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand und ist ab Mai 2026 bezugsfrei.

VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Részletes felszereltség

Zusammengefasst die Highlights in der Einzelaufzählung:

- Baujahr Gebäude 1994
- Wohnfläche ca. 118 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer
- 3 Schlafzimmer
- 1. Etage
- Offener Wohn- Ess- / Küchenbereich
- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Praktische Raumaufteilung
- Einbauküche
- Vorratskammer
- Hauswirtschaftsraum
- Separates Gäste WC
- Zwei große Balkone (je Ost- / Südausrichtung)
- Garage mit elektrischem Tor und Wallboxanschluss
- Carport
- Zwei abschließbare Kellerabteile
- Freiwerdend ab Mai 2026

Dies sind nur einige Highlights dieser sehr gepflegten und einzigartigen Immobilie.

Weitere Informationen und Bildermaterial stellen wir gerne nach persönlicher Rücksprache zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten und Vorzügen bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort.

Das VON POLL Immobilien-Team freut sich auf Ihre Anfrage.

**VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld**

## Minden a helyszínról

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich am Rande eines ruhigen Wohngebietes in Michelfeld.

Michelfeld selbst gehört zur Region Hohenlohe-Franken, die von einer hügeligen, von Landwirtschaft und Wald geprägten Landschaft dominiert wird.

Die nächstgrößere Stadt ist Schwäbisch Hall, etwa 10 Kilometer östlich von Michelfeld. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B14 und B19 besteht eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz. Die Autobahn A6 (Heilbronn-Nürnberg) ist über die Anschlussstelle Kupferzell in etwa 20 Minuten erreichbar.

Michelfeld selbst bietet eine solide Grundversorgung mit Supermärkten, einer Grundschule, Kindergärten und Ärzten. Für weiterführende Bildungseinrichtungen und spezialisierte Dienstleistungen muss man nach Schwäbisch Hall ausweichen. Auch das kulturelle Angebot konzentriert sich eher auf die nahegelegenen Städte.

Die Anbindung an Michelfeld und Schwäbisch Hall ist gut, sodass man die Vorteile einer ländlichen Idylle mit der Nähe zu städtischen Angeboten kombinieren kann.



VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.1.2029.

Endenergiebedarf beträgt 113.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

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.

VP azonosító: 25256259 - 74545 Michelfeld

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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