Wald-Michelbach / Affolterbach

Wohnen im Grünen: Einfamilienhaus mit Wintergarten und großzügigem Grundstück

CODE DU BIEN: 25239600

PRIX D'ACHAT: 358.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 176 m^2 • **PIÈCES:** 5.5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 706 m^2

CODE DU BIEN: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239600
Surface habitable	ca. 176 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1956
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	358.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 72 m²
Aménagement	Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	18.03.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	147.06 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1956

CODE DU BIEN: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

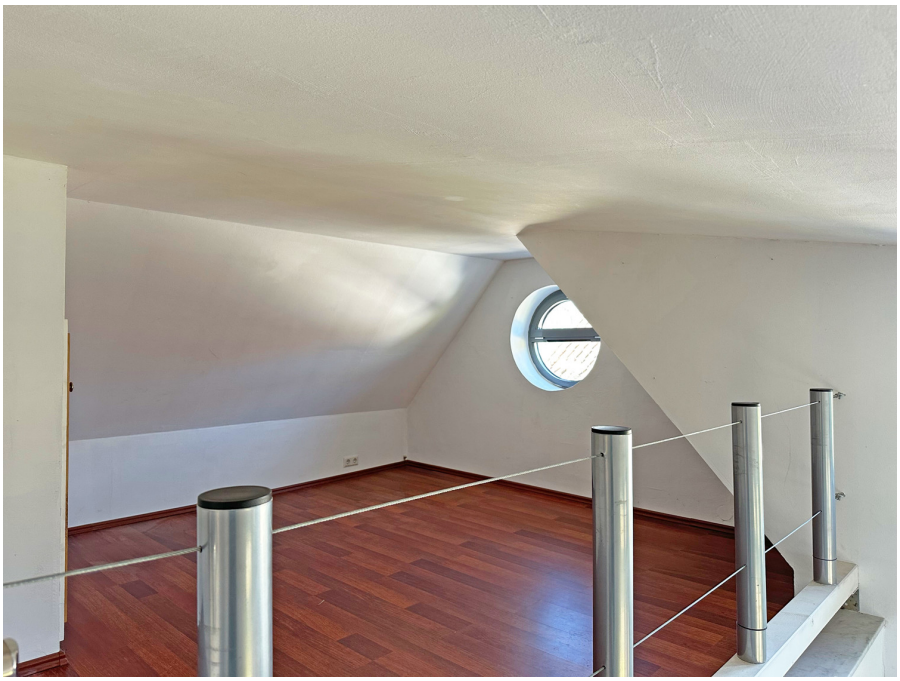
La propriété

CODE DU BIEN: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

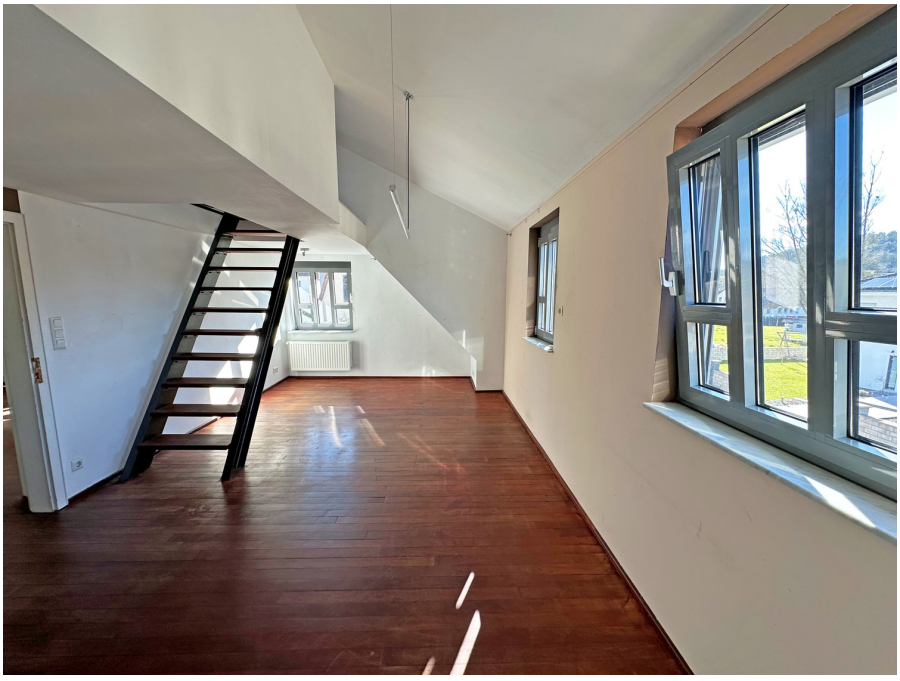
La propriété

CODE DU BIEN: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das 1956 erbaut und zuletzt 2012 umfassend modernisiert wurde. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 706 m² bietet das Haus eine Wohnfläche von etwa 176 m² und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie einer hellen, freundlichen Atmosphäre.

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Vom einladenden Flur aus gelangt man in die verschiedenen Wohnbereiche. Die Küche bietet viel Platz zur individuellen Gestaltung und grenzt direkt an das geräumige Wohnzimmer an, das durch seine großen Fenster besonders lichtdurchflutet ist. Ein besonderes Highlight ist der angrenzende Wintergarten, der den Wohnraum erweitert und einen herrlichen Blick ins Grüne bietet. Zudem befinden sich auf dieser Etage ein Schlafzimmer, ein Gästezimmer sowie ein Badezimmer.

Im Dachgeschoss setzt sich die durchdachte Raumaufteilung fort. Ein Flur verbindet das dortige Wohnzimmer mit einem weiteren Schlafzimmer und einem zusätzlichen Badezimmer. Die Gaube aus Lärchenholz sorgt für zusätzlichen Lichteinfall und unterstreicht den besonderen Charme des Hauses.
Das Kellergeschoss bietet praktischen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Besondere Merkmale der Immobilie sind das hochwertige Eisenholzparkett aus Afrika, das den Wohnräumen eine exklusive Note verleiht, sowie ein Warmwasserkollektor, der die Zentralheizung unterstützt und zur Energieeffizienz des Hauses beiträgt. Zwei Stellplätze stehen für Bewohner und Gäste zur Verfügung.

Die ruhige Lage des Hauses sorgt für eine entspannte Wohnatmosphäre und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an wichtige Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar, was den Alltag erleichtert. Diese Immobilie eignet sich perfekt für Käufer, die ein großzügiges, gut ausgestattetes Zuhause in einer praktischen und angenehmen Umgebung suchen.

Lassen Sie sich diese besondere Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um die zahlreichen Vorzüge dieses einzigartigen Hauses selbst zu entdecken!

CODE DU BIEN: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

Détails des commodités

- Wintergarten
- elektrische Rollläden
- Eisenholzparkett
- Gaube aus Lärchenholz
- Warmwasserkollektor 300L
- 2 Stellplätze
- Satteliten Anschluss
- freistehende Badewanne
- 2fach verglaste schalldichte Fenster mit 1.0 Profil und 1.1 KW
- Fliesen
- Außenfassade gedämmt (8cm)

CODE DU BIEN: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

Tout sur l'emplacement

Umgeben von der malerischen Schönheit des Odenwaldes liegt Affolterbach, ein idyllischer Dorfteil von Wald-Michelbach.
Eingebettet zwischen sanften Hügeln und dichten Wäldern bietet Affolterbach seinen Bewohnern und Besuchern eine Oase der Ruhe und Erholung. Die grüne Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein, während die klare Luft und die unberührte Natur eine wohltuende Auszeit vom hektischen Alltag versprechen.
Die Architektur des Dorfes spiegelt die Geschichte und Kultur der Region wider. Historische Fachwerkhäuser und gepflegte Bauernhöfe prägen das Ortsbild und zeugen von einer langen und traditionsreichen Vergangenheit. Gleichzeitig finden sich moderne Annehmlichkeiten und Einrichtungen, die den Bewohnern einen hohen Lebensstandard bieten.
Zahlreiche Vereine und Organisationen bereichern das kulturelle und soziale Leben und sorgen für ein lebendiges Miteinander. Von traditionellen Festen über kulturelle Veranstaltungen bis hin zu sportlichen Aktivitäten – hier ist für jeden Geschmack etwas dabei.
Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindergärten, Kitas, Grundschule sowie weiterführende Schulen, Lebensmittelgeschäfte und Supermärkte befinden sich direkt vor Ort und sind in wenigen Minuten mit dem Pkw erreichbar. Hier mitten im Geo-Park Odenwald führt auch der Nibelungensteig vorbei, der von Zwingenberg an der Bergstraße nach Freudenberg am Main mit einer Länge von insgesamt 124 km führt und bei Wanderern sehr beliebt ist.
Insgesamt präsentiert sich Affolterbach als ein harmonischer Ort, der mit seiner natürlichen Schönheit, seiner reichen Geschichte und seiner lebendigen Gemeinschaft beeindruckt. Ein Ort, an dem man die Ruhe und Schönheit des Odenwaldes in vollen Zügen genießen und gleichzeitig das Gemeinschaftsgefühl und die Herzlichkeit der Bewohner erleben kann.

CODE DU BIEN: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 147.06 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.
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.

CODE DU BIEN: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim
Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0
E-Mail: weinheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com