

Michelstadt / Vielbrunn

## Apartes Wohnen - Einzigartig!

???????? ??????????: 24177033



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

???? ??????: 665.000 EUR • ??????????: ca. 470,42 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ?????? ????: 2.467 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24177033 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24177033 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

?? ??? ??????

|                       |                                                             |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????   | 24177033                                                    |
| ????????????          | ca. 470,42 m <sup>2</sup>                                   |
| ?????? ???????        | ???????????????? ??????                                     |
| ?????????             | 10                                                          |
| ????????????? ???     | 4                                                           |
| ????????????          |                                                             |
| ??????????            | 3                                                           |
| ????? ??????????????  | 1987                                                        |
| ?????? ?????????????? | 4 x ?????????????<br>?????? ??????????????,<br>6 x ???????? |

|                           |                                                                                                               |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????             | 665.000 EUR                                                                                                   |
| ??????                    | ?????????????<br>?????????????????                                                                            |
| ?????????????             | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises                         |
| ?????????                 | ????????                                                                                                      |
| ??????????????            |                                                                                                               |
| ????????????????????????? | ca. 382 m <sup>2</sup>                                                                                        |
| ??????                    |                                                                                                               |
| ????????                  | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

??????? ???????: 24177033 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

????????????? ??????????

|                    |               |                   |                |
|--------------------|---------------|-------------------|----------------|
| ??????????         | ????????????? | ????????????????? | BEDARF         |
| ??????????         | ??????????    | ??????????        |                |
| ????? ???????????  | ?????         | ??????? ???????   | 174.00 kWh/m²a |
| ?????????????      | 07.09.2034    | ??????????        |                |
| ?????????????????? |               | ???????????       | F              |
| ??????? ???        |               | ??????????????    |                |
| ????? ???????????  | ?????         | ??????????        |                |
|                    |               | ????? ??????????? | 1987           |
|                    |               | ????????? ?? ??   |                |
|                    |               | ?????????????     |                |
|                    |               | ????????????????? |                |

???????? ?????????: 24177033 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

?? ?????????



???????? ??: 24177033 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

?? ???????



??????? ???????: 24177033 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

?? ????????



??????? ?????????: 24177033 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

?? ????????



??????? ???????? : 24177033 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

?? ????????



???????? ?????????: 24177033 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

?? ?????????



??????? ???????: 24177033 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

?? ????????



??????? ?????????: 24177033 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

?? ????????



???????? ??: 24177033 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

?? ???????



???????? ?????????: 24177033 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

?? ?????????



???????? ?????????: 24177033 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

?? ?????????



???????? ?????????: 24177033 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

?? ?????????



???????? ?????????: 24177033 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

?? ????????



??????? ?????????: 24177033 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

?? ????????



??????? ???????? : 24177033 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

?? ????????



??????? ???????: 24177033 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

## ??? ?????? ??????????

Diese besondere Immobilie kombiniert Wohnen und Arbeiten mit einem weitläufigen Grundstück und hochwertigen Materialien im Innenbereich. Den Haupteingang der Immobilie erreichen Sie über das massive, elektrische Hoftor. Der Innenhof bietet Stellplatzmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge. Darüber hinaus befindet sich im Eingangsbereich eine Doppelgarage. Den großzügig geschnittenen Eingangsbereich erreichen Sie durch die kunstvoll verzierte, massive Hauseingangstür. Der Bodenbelag des Erdgeschosses ist flächendeckend mit italienischem Marmor versehen. Im Dielenbereich befindet sich ein separates Gäste-WC. Der offene, lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich der Immobilie lädt zu großen Familienfeiern vor dem Holzkamin in gemütlicher Atmosphäre ein. Die Terrassenflächen im Erdgeschoss sind von beiden Räumen aus nahtlos erreichbar. Ein Highlight dieser Wohnebene bildet die moderne mit einer Granitarbeitsoberfläche versehene Küche mit separater Sitznische. Die primäre Küche wird durch eine Vorbereitungsküche mit direktem Garagenzugang optimal ergänzt. Im Untergeschoss der Immobilie befindet sich eine über separaten Außenzugang erreichbare Einliegerwohnung. Die Einliegerwohnung verfügt über eine Küche, ein großräumiges Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Wohnzimmer sowie über einen Vorratsraum. Weiterhin befinden sich auf dieser Ebene 3 großzügige Kellerräume. Das Obergeschoss der Immobilie erreichen Sie über den mit indirekten Leuchtelementen ausgestatteten Treppenaufgang. Dieses Geschoss beherbergt insgesamt 3 Schlafzimmer. Das primäre Schlafzimmer erstreckt sich über 2 weitläufige Ebenen, wobei sich auf der ersten Ebene das Schlafzimmer, 2 Ankleidezimmer sowie ein Tageslichtbadezimmer En-Suite befinden. Die 2. Ebene bietet Platz zur individuellen Nutzung und einen Blick von der Empore auf die 1. Ebene. Des Weiteren kann die in Süd-Ost Ausrichtung gelegene Terrasse mit Blick in die Natur nahtlos vom Schlafzimmer aus erreicht werden. In diesem Bereich war in der Vergangenheit auch die Installation eines Aufzuges angedacht. Das Tageslichtbadezimmer En-Suite verfügt über eine Badewanne sowie eine großräumige Dusche. Weiterhin finden sich auf dieser Wohnebene 2 großflächig geschnittene Schlafzimmer vor. Die Türen in diesem Bereich bestehen aus Eichenholz und wurden im Auftrag maßangefertigt. Im Dachgeschoss der Immobilie befinden sich 3 weitere Schlafzimmer sowie ein Wohnzimmer und eine Toilette und Waschbereich. Der Außenbereich der Immobilie wartet mit einem weiteren Highlight dieses Angebotes auf, dem mit einem Holzkamin und Tresen versehenen Holzblockhaus. Dieses von einer österreichischen Berghütte inspirierte Gebäude versprüht einen ganz besonderen Charme und lädt zu geselligen Abenden ein. Das Grundstück ist weitläufig und bietet Ihnen einen gestalterischen Freiraum. Die Gewerbeeinheit besticht im Erdgeschoss über Räumlichkeiten die alternativ als Schlafzimmer, Wohnzimmer,

Badezimmer sowie Küche genutzt werden könnten. Im Obergeschoss sind vermietete Büroräume untergebracht. Der Gewerbekomplex wartet darüber hinaus mit 5 Garagen sowie einer aktuell vermieteten Halle auf. Die Nettokaltmiete für die vermieteten Räumlichkeiten beläuft sich gegenwärtig auf ca. 1000 €/Monat.

??????? ???????: 24177033 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

??????????????? ??? ?????????

- \* Doppelgarage im Haupthaus
- \* Küche & Vorbereitungsküche mit qualitativ hochwertiger Granitarbeitsoberfläche
- \* Weitläufige Dachterrasse
- \* Tageslichtbadezimmer En-Suite
- \* Ankleidebereiche
- \* Diverse Balkone
- \* Holzblockhaus inkl. Kaminofen im Bereich des Gartens
- \* 3 Zi-Einliegerwohnung mit separater Zugangsmöglichkeit
- \* hochwertiges portugiesisches Marmor im gesamten Wohnbereich
- \* Individual Eichenholztüren
- \* Tiffany Schrank
- \* Galerie im Masterbedroom
- \* Kaminofen im Innen- sowie Außenbereich
- \* Panic-Button Funktion
- \* Weiträumiger Kellerbereich
- \* Büro- und Praxisräume im Gewerbebereich
- \* 5 Garagen im Gewerbebereich + Halle

??????? ?????????: 24177033 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

## ??? ??? ??? ????????????

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, Brunnthäl, 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.

??????? ???????: 24177033 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 174.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ?????????: 24177033 - 64720 Michelstadt / Vielbrunn

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Kerstin Leuchten

---

Braunstraße 8-10 Odenwald  
E-Mail: odenwald@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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