

Michelstadt / Rehbach

# Großzügiges Zuhause mit Ausblick

????????? ??????????: 24177014



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

???? ??????: 529.000 EUR • ??????????: ca. 224 m<sup>2</sup> • ??????????: 7 • ??????? ????: 1.060 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24177014 - 64720 Michelstadt / Rehbach

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

???????? ??????????: 24177014 - 64720 Michelstadt / Rehbach

?? ??? ??????

????????? ??????????	24177014	????? ???????	529.000 EUR
?????????????	ca. 224 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????????	7	????????????????	????????????????
????????????? ???	3	?????????????	Käuferprovision
?????????????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
????? ??????????????	1986		MwSt.) des
?????? ??????????????	2 x ???????	?????????	beurkundeten
		????????????????	Kaufpreises
		?????????	???????? ??????????
		?????????	?????????, WC
			?????????????,
			????????, ??????,
			?????,
			?????????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 24177014 - 64720 Michelstadt / Rehbach

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	152.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	17.06.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1999



???????? ??????????: 24177014 - 64720 Michelstadt / Rehbach

?? ?????????





???????? ??????????: 24177014 - 64720 Michelstadt / Rehbach

?? ?????????





???????? ??????????: 24177014 - 64720 Michelstadt / Rehbach

?? ?????????





???????? ??????????: 24177014 - 64720 Michelstadt / Rehbach

?? ?????????





??????? ???????: 24177014 - 64720 Michelstadt / Rehbach

?? ????????





???????? ?????: 24177014 - 64720 Michelstadt / Rehbach

?? ????????





???????? ?????????: 24177014 - 64720 Michelstadt / Rehbach

?? ?????????



??????? ????????: 24177014 - 64720 Michelstadt / Rehbach

?? ????????





???????? ??????????: 24177014 - 64720 Michelstadt / Rehbach

?? ?????????





???????? ??????????: 24177014 - 64720 Michelstadt / Rehbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24177014 - 64720 Michelstadt / Rehbach

?? ?????????





???????? ?????????: 24177014 - 64720 Michelstadt / Rehbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24177014 - 64720 Michelstadt / Rehbach

?? ?????????



??????? ????????: 24177014 - 64720 Michelstadt / Rehbach

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

Repräsentatives Anwesen mit großem Garten und Pool Die sehr gepflegte Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 224 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1060 m<sup>2</sup> befindet sich in einer ruhigen Lage in Michelstadt – OT Rehberg. Das Einfamilienhaus in Holzständerbauweise wurde im Jahr 1986 fertiggestellt und verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Zu den Highlights der Immobilie zählen der traumhafte Garten mit Zugang zum Wald, das Outdoor Schwimmbad mit Badehaus und das gemütliche Kaminzimmer. Das Haus besticht durch ein großzügiges Platzangebot und eine besondere Ausstattung. Der große Wohn-Essbereich mit dem „Herzstück“ Kachelofen bietet viel Raum für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Im angrenzenden Kaminzimmer vergisst man den Alltag. Ein weiteres Highlight ist die überdachte Außenterrasse mit einem zusätzlichen Kamin, der auch an kühleren Abenden zum Verweilen einlädt. Im Obergeschoss stehen 3 Schlafzimmer zur Verfügung. Das „Elternschlafzimmer“ mit Balkon incl. Blick in den Garten verfügt über einen Ankleidebereich und Zugang zum Masterbad. Der traumhafte Garten, der automatisch bewässert wird, ist ideal zum Entspannen und Verweilen. Hier können Sie die Natur genießen und die Seele baumeln lassen. Das Untergeschoss ist massiv gemauert und bietet noch weitere Vorratsräume, ein Büro und den Zugang zur Doppelgarage. Insgesamt bietet diese Immobilie ein harmonisches Wohnkonzept mit viel Platz und Komfort. Die ruhige Lage im Ortsteil Rehberg garantiert eine hohe Lebensqualität, während die Nähe zum Wald und die großzügige Gartenanlage ein idyllisches Ambiente schaffen. Diese Immobilie eignet sich perfekt für Familien, die ein Zuhause mit besonderem Flair suchen.

???????? ????????: 24177014 - 64720 Michelstadt / Rehbach

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

- \* repräsentatives Wohnen im Odenwald
- \* sehr ruhige Lage
- \* Schlafzimmer mit Balkon und begehbarem Kleiderschrank
- \* großer Wohn-Essbereich
- \* gemütliches Kaminzimmer
- \* 1 Kachelofen, 2 offene Kamine
- \* überdachte Außenterrasse mit Kamin
- \* Outdoor Schwimmbad mit Badehaus
- \* traumhafter Garten mit Zugang zum Wald
- \* Doppelgarage mit elektr. Torantrieb

Die abgebildeten Gegenstände und Kunstwerke sind nicht Bestandteil des Verkaufs.

??????? ????????: 24177014 - 64720 Michelstadt / Rehbach

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

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. Der Ortsteil Rehbach liegt sehr verkehrsgünstig an der Bundesstraße 47. Mit dem Auto gelangt man in ca. 5 Minuten nach Michelstadt. Durch den ÖPNV gelangt auch ohne ein eigenes Fahrzeug schnell in die Kernstadt.



??????? ???????: 24177014 - 64720 Michelstadt / Rehbach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 152.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. 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.

???????? ??????????: 24177014 - 64720 Michelstadt / Rehbach

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

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

Kerstin Leuchten & Torsten Böttcher

---

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)