

Michelfeld – Gnadental

# Idyllisches Leben umgeben von Natur! Hier tanken Sie Kraft und genießen das Leben

CODICE OGGETTO: 24256211



**360° Rundgang unter**  
[www.ogulo.de/3435/24256211](http://www.ogulo.de/3435/24256211)

**360 Grad**  
Immobilienrundgang

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

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

PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 216 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.525 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24256211 - 74545 Michelfeld – Gnadental

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24256211 - 74545 Michelfeld – Gnadental**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24256211
Superficie netta	ca. 216 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Bagni	2
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	3 x Carport, 4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	850.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 48 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24256211 - 74545 Michelfeld – Gnadental

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	legno
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.09.2029

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	54.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	B

CODICE OGGETTO: 24256211 - 74545 Michelfeld – Gnadental

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24256211 - 74545 Michelfeld – Gnadental

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24256211 - 74545 Michelfeld – Gnadental

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24256211 - 74545 Michelfeld – Gnadental

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24256211 - 74545 Michelfeld – Gnadental

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24256211 - 74545 Michelfeld – Gnadental

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24256211 - 74545 Michelfeld – Gnadental

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24256211 - 74545 Michelfeld – Gnadental

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24256211 - 74545 Michelfeld – Gnadental

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24256211 - 74545 Michelfeld – Gnadental

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24256211 - 74545 Michelfeld – Gnadental

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24256211 - 74545 Michelfeld – Gnadental

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24256211 - 74545 Michelfeld – Gnadental

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24256211 - 74545 Michelfeld – Gnadental

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24256211 - 74545 Michelfeld – Gnadental

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein 10 Jahre altes, schönes naturbelassenes, Lärchenverkleidetes Holzständerhaus, ökologisch gedämmt (Isofloc) mit idealen und praktischen Grundrissen. 6 großzügige Räume mit hellen Vollholzdecken und ein vollausgebauter Dachspitzboden. Die hellen Obergeschoßräume haben alle große, Holzeinbauschränke, die Kleiderschränke überflüssig machen. Die Schlafzimmer im OG umrunden das große zentrale Badezimmer, mit seiner ebenerdigen Dusche und der freistehenden Badewanne. Die Gesamt-Wohnfläche beträgt 216 m<sup>2</sup> (mit angenehmer Raumhöhe von 2,65) zzgl. Dachspitz von ca. 35 m<sup>2</sup> und eine ehemalige Werkstatt, die zu einem Büro ausgebaut wurde (ca. 13 m<sup>2</sup>). Hier wurde mit echtem Lehmputz gearbeitet und als Besonderheit eine Küchenhexe als Wärmequelle gewählt. Die riesige Wohnküche von ca. 35 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück des Hauses. Im Winter kann hier zusätzlich über eine moderne Küchenhexe beheizt, gekocht und gebacken werden. In die Küche wurde 2023 eine Terrassentür die direkt in den Hof führt, eingebaut. Ein großer Carport, der den Haupteingang mitüberdacht bietet Platz für 3 Fahrzeuge. 2020 wurde ein ca. 50 m<sup>2</sup> große, Glas überdachte Holzterrasse angebaut, die im Sommer eine wundervolle Wohnraumergänzung bietet. Beheizt wird das Haus durch eine moderne Holzscheitvergaserheizung die die Fußbodenheizung im EG und OG (Bad) speist. 2000 Liter Pufferspeicher bieten genügend Warmwasser für eine große Familie. Moderne, helle beheizte Fliesen im kompletten EG und große Holzeinbauschränke, sowie eine Staubsaugeranlage sind die raffinierten Feinheiten, die sie nicht mehr missen wollen. Besonders praktisch für Eltern von Kleinkindern oder Hundehaltern, ist die „Schmutzschleuse“ im EG. Vom Garten gelangt man über eine Außentür direkt ins untere Badezimmer, wo direkt Wäsche gewaschen und geduscht werden kann. Das Gartengrundstück von 2525 m<sup>2</sup> ist komplett hundesicher eingezäunt. Über ein Gartentor gelangt man dann in den 4807 m<sup>2</sup> großen eigenen Mischwald (kann optional hinzuerworben werden), von da aus schließen sich herrliche Wanderwege an. Diverse Schuppen, eine Werkstatt (mit Ofen), sowie ein großes Gartenhaus mit Feuerstelle, eigenem Wasser, Strom und Ofen befinden sich ebenfalls auf dem Grundstück. Im Garten pflanzen wir Salat und Gemüse in mehreren Hochbeeten an, das Gartenstück ist komplett uneinsehbar. Die Hochbeete werden im Sommer über die 10 000 Liter Regenwasser bewässert. Von der großen Süd-Ost Terrasse aus, schaut man weit auf die Hügel von Gnadental und Michelfeld. Das Grundstück liegt oberhalb der Nebelgrenze wo im Herbst und Frühjahr besondere Naturschauspiele zu beobachten sind. Durch die Lage am Waldrand, gibt es eine besonders reiche Vogelwelt, die vor allem morgens für Vogelfreunde wunderbar zu beobachten ist. Abends werden sie von den Rufen der Waldkäuze ins Bett begleitet. Diverse Vogelfreundliche Sträucher und Rosenstöcke

arrondieren 3 Seiten des Anwesens. Abgelagertes Holz für die nächsten Jahre sowie der dazugehörige angrenzende Wald versorgen die Zentralheizung lebenslang mit eigenem Holz. Ein Hühnerstall mit Auslauf (derzeit leben Kaninchen darin) ist großzügig und greifvogelsicher angelegt. Ein zusätzliches Baufenster wurde bereits von der Stadt genehmigt. Ein 7 Meter hoher Hochsitz wurde als Aussichtsturm für die Naturbegeisterten errichtet. Kinder lieben ihn, für die Mutigen ein großartiges Baumhaus. Noch zu erwähnen wäre, dass elektrosensible Menschen hier sehr geringe Mobilfunkbelastung erwartet. Dies und vieles mehr erwartet Sie bei einer Besichtigung vor Ort, wir freuen uns auf Sie!

**CODICE OGGETTO: 24256211 - 74545 Michelfeld – Gnadental**

## Dettagli dei servizi

Das reizvolle Wohnhaus überzeugt durch seine nachhaltige Bauweise sowie durch seine einzigartige Waldrandlage mit wunderschönem Ausblick.

Nicht nur durch die Naturverbundenheit, sondern auch optisch bietet das Anwesen einen außergewöhnlichen Charme. Die Ausstattung des Innen- und Außenbereiches wurde bewusst gewählt und überwiegend mit nachwachsenden Rohstoffen sowie sorgsam gewählte Materialien hergestellt. Über zwei Wohnebenen verspricht Ihnen dieses Anwesen ein gesundes Raumklima sowie ein gemütliches Ambiente für Sie und Ihre Familie.

- 216 m<sup>2</sup> Wohnraum mit großer liebevoll eingerichteter Küche und integriertem Essbereich
- Über 2.525 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit Waldrandlage
- Grundstück bestehend aus zwei Bauplätzen, Anbau wäre möglich
- Baujahr 2014
- Arbeitszimmer mit hochwertigen Einbauschränken die als Bücherregal dienen
- Badezimmer im EG mit eingebauten Wandschränken und barrierefreier Dusche sowie zusätzliches Gäste-WC
- Gemütliches Wohnzimmer mit einem Kamin und Zugang zum schön angelegten Garten
- Großzügige Terrasse
- Badezimmer im OG mit freistehender Badewanne sowie barrierefreier großer Dusche
- Drei weitere Zimmer die als Schlaf-, Kinder-, oder Arbeitszimmer genutzt werden können
- Zusätzlichen Stauraum bietet der ausgebaute Dachspitz
- Viele Fenster sorgen für helle Wohnräume
- Böden mit hochwertigem Linoleum oder Fliesen verlegt
- Decken mit hochwertigen Holzpaneelen
- 47 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Heizraum sowie angrenzende Werkstatt
- Drei Carportstellplätze
- Holzhütte mit großzügigem Essbereich sowie einem historischen Küchenofen
- Großes Gehege mit Hühnerstall für Hühner
- Zwei weitere Gartenhäuser
- Ca. 4.807m<sup>2</sup> Wald angrenzend im Bestand

Die Immobilie bietet noch zahlreiche weitere attraktive Details und Besonderheiten. Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin von der Individualität dieses einzigartigen Wohnhauses. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und stehen bei Fragen gern zur Verfügung.

Sehen Sie sich nachfolgenden 3D-Rundgang unter folgendem Link an:  
<https://ogulo.de/3435/24256211>

**CODICE OGGETTO: 24256211 - 74545 Michelfeld – Gnadental**

## Tutto sulla posizione

Michelfeld-Gnadental ist ein Ortsteil der Gemeinde Michelfeld, die im Landkreis Schwäbisch Hall im Nordosten Baden-Württembergs liegt. Michelfeld gehört zur Region Hohenlohe-Franken, die von einer hügeligen, von Landwirtschaft und Wald geprägten Landschaft dominiert wird. Gnadental befindet sich etwa 4 Kilometer südlich des Hauptorts Michelfeld, eingebettet in eine ruhige und ländliche Umgebung. 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. In einem idyllischen Tal, umgeben von Wiesen, Feldern und Wäldern gelegen. In der Nähe fließt der Gnadentaler Bach, ein kleiner Wasserlauf, der das Landschaftsbild prägt. Die Region ist ideal für Naturfreunde, die gerne wandern oder Rad fahren. Besonders hervorzuheben ist das Naturschutzgebiet rund um den Limes, der in der Nähe verläuft und an die römische Geschichte der Region erinnert. Gnadental ist vor allem durch das ehemalige Zisterzienserkloster Gnadental bekannt, das im 13. Jahrhundert gegründet wurde. Heute ist von dem Kloster noch die Klosterkirche erhalten, die als kulturelles und historisches Wahrzeichen gilt. Der Ort ist ruhig und ländlich geprägt, wobei das Kloster und dessen Geschichte den Charme des kleinen Weilers ausmachen. 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 Umgebung von Gnadental eignet sich gut für Ausflüge in die Natur und historische Erkundungen. Neben dem Kloster gibt es zahlreiche Wander- und Radwege, die durch die malerische Landschaft führen. Der Limes-Wanderweg und weitere Naturpfade bieten viele Möglichkeiten, die Natur zu genießen und die Geschichte der Region zu entdecken. Zusammengefasst liegt Gnadental ruhig und naturnah inmitten einer historischen und landschaftlich reizvollen Region. Die Anbindung an Michelfeld und Schwäbisch Hall ist gut, sodass man die Vorteile einer ländlichen Idylle mit der Nähe zu städtischen Angeboten kombinieren kann.

**CODICE OGGETTO: 24256211 - 74545 Michelfeld – Gnadental**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2029. Endenergieverbrauch beträgt 54.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.



**CODICE OGGETTO: 24256211 - 74545 Michelfeld – Gnadental**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19 Sala Sveva  
E-Mail: [schwaebisch.hall@von-poll.com](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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