

# Exposé

## Einfamilienhaus in Michelstadt

**Gepflegtes Haus auf Erbpacht-Grundstück, sehr schöne Lage**



Objekt-Nr. **OM-432888**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **285.000 €**

64720 Michelstadt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	729,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Haus und Grundstück befinden sich in angenehmer Hanglage ohne Durchgangsverkehr und bieten sonnige und halbschattige Bereiche sowie Abendsonne mit Ausblick auf die südlichen Hügel des Odenwaldes. Das gepflegte Einfamilienhaus meiner Eltern vereint Licht und Geborgenheit – ein Zuhause für Familien oder Paare, die Wohnen mit Lebensqualität verbinden möchten.

Über den Eingangsbereich gelangt man in den hellen, offenen Wohnbereich. Große Türen und Fenster – sowohl Richtung Balkon, als auch Richtung Terrasse - lassen ganztätig das Licht hereinströmen und schaffen eine Atmosphäre voller Helligkeit, Gemütlichkeit und Wärme.

Die Terrasse des EG in Richtung Garten lädt dazu ein, laue Sommerabende mit Freunden zu genießen oder den Tag bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen, während Kinder unbeschwert im Garten spielen. Der liebevoll angelegte Garten bietet Raum für Stauden, blühende Blumenbeete und eine Spielwiese. Die Hunter-Bewässerung und der Rasenroboter unterstützen Sie bei der Pflege.

Schlafmöglichkeiten wurden bisher im EG und Souterrain genutzt. Beide Etagen verfügen über ein Bad.

Im EG befinden sich neben dem Wohn-Essbereich zwei weitere Zimmer, Bad, Gäste-WC, Küche, Abstellraum.

Im Souterrain sind zwei Wohnräume (ebenerdig, große Fenster), kleines Bad, Heizungsraum, Kellerraum mit direktem Zugang zur zweiten Garage oder Werkstatt. Die andere Garage steht in Abstand zum Gebäude und bietet Platz für Auto plus die Öltanks für die Heizung. Da der Bedarfs-Energieausweis nicht der Erfahrung und dem tatsächlichen Verbrauch entspricht, stelle ich die Nachweise zum Energieverbrauch zur Verfügung, der in den letzten 5 Jahren bei durchschnittlich 140kWh/qm p.a. lag.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Highlights auf einen Blick

- Ruhige, familienfreundlich-bevorzugte Wohnlage
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Sonnige Terrasse in Privatsphäre
- Gepflegter Garten mit automatischer Bewässerung und Rasenroboter
- Zeitgesteuerte Rollläden für alle Fenster
- Preiswerter Kauf durch Erbpacht
- 4 Stellplätze, davon 2 in Garage
- sehr gepflegter Zustand
- kann nach Absprache bezogen werden - Anfragen mit Finanzierungszusage der Bank oder Solvenznachweis werden bevorzugt beantwortet

## Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten ruhigen und familienfreundlichen Stadtteil Michelstadt-Stockheim mit fußläufigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Altstadt von Michelstadt oder Erbach ist in 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Ebenso lädt der Wald in weniger als 400m östlich zu Spaziergängen ein.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	280,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Bad



Terrasse-Garten

# Exposé - Galerie



Ansicht vom Garten



Küche

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 UG

