

Wald-Michelbach / Affolterbach

# Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit großem Garten in idyllischer Lage

Objektnummer: 25239600



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

KAUFPREIS: 378.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 706 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25239600      |
| Wohnfläche   | ca. 176 m²    |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 5.5           |
| Schlafzimmer | 3             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 1956          |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 378.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 72 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung                                                      |

Objektnummer: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 147.06 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.03.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befeuierung                | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1956           |

Objektnummer: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie



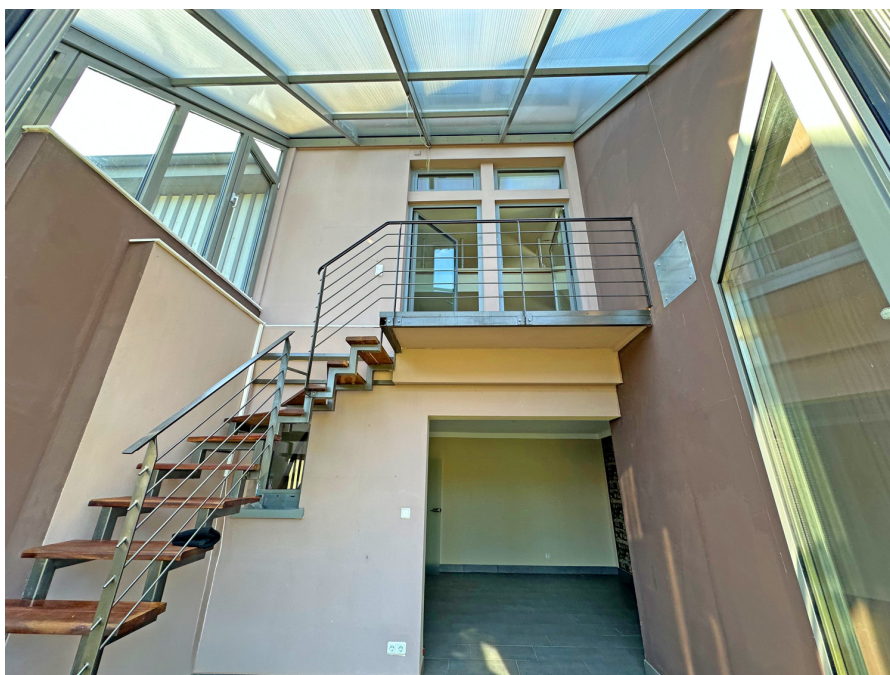
Objektnummer: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie



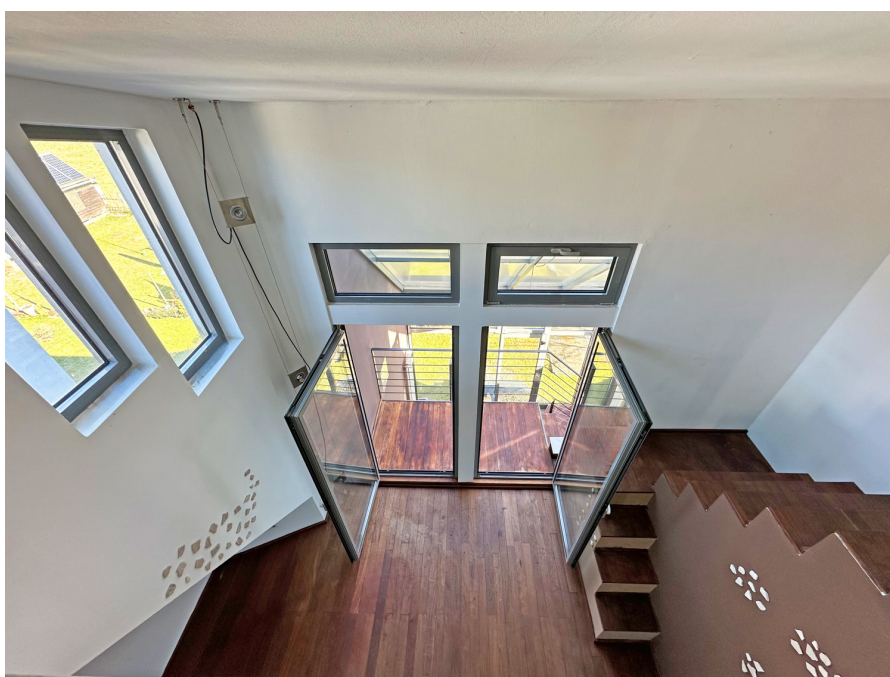
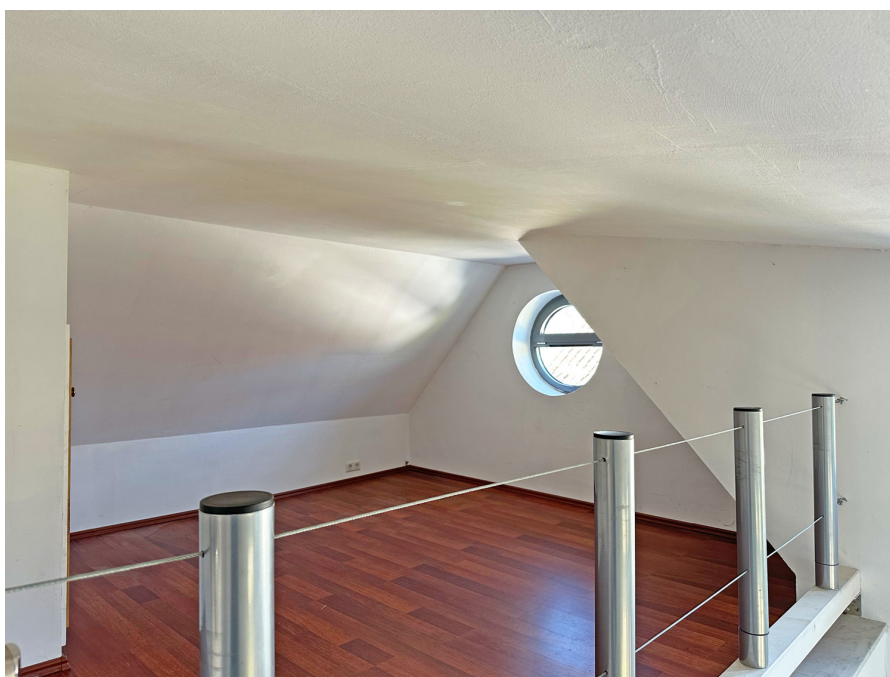
Objektnummer: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie



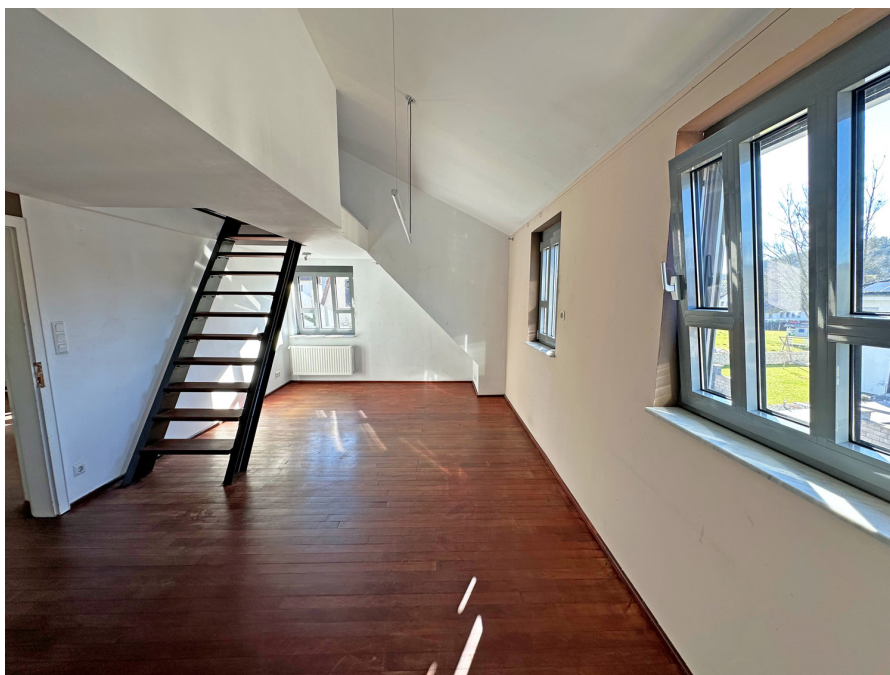
Objektnummer: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das 1956 erbaut und zuletzt 2012 umfassend modernisiert wurde. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 706 m<sup>2</sup> bietet das Haus eine Wohnfläche von etwa 176 m<sup>2</sup> 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!

Objektnummer: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25239600 - 69483 Wald-Michelbach / Affolterbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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