

**Michelstadt**

# Vermietete 1-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon, Stellplatz und Keller in Michelstadt

**Objektnummer: 26177018**



**KAUFPREIS: 81.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 28,13 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1**

**Objektnummer: 26177018 - 64720 Michelstadt**

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

**Objektnummer: 26177018 - 64720 Michelstadt**

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 26177018                 |
| Wohnfläche   | ca. 28,13 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 2                        |
| Zimmer       | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1988                     |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz            |

|                               |                                                    |
|-------------------------------|----------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 81.000 EUR                                         |
| Wohnungstyp                   | Apartment                                          |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 4170 € (inkl.<br>MwSt.) |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2017                                               |
| Zustand der<br>Immobilie      | gepflegt                                           |
| Bauweise                      | Massiv                                             |
| Ausstattung                   | Balkon                                             |

**Objektnummer: 26177018 - 64720 Michelstadt**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                       |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Heizungsart                | <b>Fußbodenheizung</b> | Energieausweis              | <b>Bedarfsausweis</b> |
| Wesentlicher Energieträger | <b>Strom</b>           | Endenergiebedarf            | <b>101.23 kWh/m²a</b> |
| Energieausweis gültig bis  | <b>19.07.2034</b>      | Energie-Effizienzklasse     | <b>D</b>              |
| Befuerung                  | <b>Elektro</b>         | Baujahr laut Energieausweis | <b>1988</b>           |

Objektnummer: 26177018 - 64720 Michelstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177018 - 64720 Michelstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26177018 - 64720 Michelstadt**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26177018 - 64720 Michelstadt**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte 1 Zimmer Eigentumswohnung in einem im Jahr 1988 erbautem Mehrfamilienhaus mit 7 Parteien in Michelstadt.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 28 qm sowie einen Balkon mit ca. 2,75 qm und ist derzeit zuverlässig vermietet.

Mit einer aktuellen Kaltmiete von 420 € eignet sich die Wohnung hervorragend als Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen.

Zum Angebot gehören außerdem ein eigener Außenstellplatz sowie ein gemauerter Kellerraum mit robuster Stahltüre, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren laufend modernisiert:

- 2015 Balkon neu gefliest
- 2017 Badezimmer komplett erneuert, neue Glastüre eingebaut
- 2020 Neue Fenster eingebaut
- 2023 Balkontür erneuert

Dank dieser Modernisierungen befindet sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand und bietet nur geringen kurzfristigen Investitionsbedarf.

Diese gepflegte und modernisierte Eigentumswohnung überzeugt durch ihre solide Vermietung, die kontinuierlich durchgeführten Modernisierungen sowie die gute Lage in Michelstadt.

Eine attraktive Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen und langfristigen Wertentwicklungspotenzial.

**Anrufen - Ansehen - Kaufen !!!**

**Objektnummer: 26177018 - 64720 Michelstadt**

## **Ausstattung und Details**

- \* 1998 Eingangstüre erneuert
- \* 2005 Bodenbelag erneuert
- \* 2015 Balkon neu gefliest
- \* 2017 Bad komplett erneuert
- \* 2017 Badtüre erneuert (Glastüre)
- \* 2020 Fenster erneuert
- \* 2023 Balkontüre erneuert

**Objektnummer: 26177018 - 64720 Michelstadt**

## **Alles zum Standort**

**Die Wohnung befindet sich in Michelstadt, einer beliebten Stadt im Odenwald mit guter Infrastruktur.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sowie Bus- und Bahnverbindungen sind gut erreichbar.**

**Die attraktive Umgebung mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten macht den Standort sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger interessant.**

**Objektnummer: 26177018 - 64720 Michelstadt**

## Sonstige Angaben

**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: 26177018 - 64720 Michelstadt**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Kerstin Leuchten**

---

**Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt**

**Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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