



OBJEKT 126375527

## Freistehendes Haus mit Weitblick und weiterem Baugrundstück

69483 WALD-MICHELBACH

© FLOWFACT GmbH

**BPW - Immobilien**

Werkstraße 5 | 68519 Viernheim  
Tel.: +49 152 53965153  
info@bpw-immobilien.de | www.bpw-immobilien.de/

# EXPOSE

ECKDATEN

Baujahr:	1956
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 200,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 3.124 m <sup>2</sup>
Gartenfläche:	2.400 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	Vereinbarung
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenzahl:	2
Letzte Modernisierung:	2020
Zustand:	Renovierungsbedürftig
Alt-/Neubau:	Altbau
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Bodenbelag:	PVC
Einbauküche vorhanden:	Ja
Einliegerwohnung:	Ja
Ausstattung Bad:	Dusche
Badezimmer:	2
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Anzahl separater WCs:	2
Keller:	Nein
Garagenanzahl:	2
Stellplatzanzahl:	3
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	2
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	4
Wintergarten vorhanden:	Nein
Swimmingpool vorhanden:	Nein
Barrierefrei:	Nein
Befuerung/Energieträger:	Heizöl
Energieausweis:	Noch nicht vorhanden

Energie mit Warmwasser:	Ja
Fahrzeit Autobahn:	30 min
Fahrzeit Flughafen:	45 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	30 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	10 min

KAUFPREIS 345.000,00 €

KÄUFERPROVISION 3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

PROVISIONSHINWEIS 3,57

HINWEIS Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma BPW - Immobilien eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

ANSPRECHPARTNER Sabine Wetzel  
T: +49 1525 3965153  
info@bpw-immobilien.de

OBJEKTDESCHEIBUNG Wer die Ruhe sucht, ist hier genau richtig. Haus mit Einliegerwohnung in Wald Michelbach zu verkaufen. Abgelegen mit einem unverbaubaren Blick über das Tal und weiterem Baugrundstück, sucht einen neuen Eigentümer. Ein 3124 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit Terrasse und viel Garten, direkt am Waldrand und verkehrsberuhigt. Hier kann mit etwas Renovierungsaufwand Ihr Traumplatz entstehen. Das Haus hat zwei abgeschlossene Wohnungen. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Büro, Badezimmer mit Gäste WC, sowie das Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse und eine Küche. Der Heizkeller befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Über das Treppenhaus gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich 2 Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Gäste WC, ein großer Wohn-Essbereich mit Zugang zu einem Balkon, sowie eine Küche. Vom Schlafzimmer aus gibt es einen Zugang zum zweiten Balkon, der sich über der Garage befindet. Der Dachboden ist gedämmt und kann nach Wunsch noch ausgebaut werden. Ein großer Garten bietet genug Platz zum Spielen und feiern mit der Familie. Ein weiteres Baugrundstück mit ca. 700m<sup>2</sup> zur Bebauung, befindet unterhalb in 1.Reihe.

LAGE Das Haus steht in ruhiger Lage, außerhalb der Ortschaft am Waldrand gelegen. In einem ca. 20 minütigen Fußmarsch kommt man auf die Kreidacher - Höhe, dort befindet sich eine Sommerrodelbahn und ein herrlicher Ausblick in die Rheinebene. Von hier aus gibt es wunderschöne Rad- und Wanderwege.

Wald-Michelbach verfügt über alle Geschäfte des täglichen Bedarfs.  
Gymnasium, Haupt-und Realschule, sowie Kindergarten sind vorhanden.

#### AUSSTATTUNG

2 Balkone  
Terrasse  
großer Garten  
6 Zimmer  
2 Bäder  
2 Gäste WC  
2 Garagen  
weitere Baugrundstück  
Das Dach wurde 2003 neu eingedeckt und isoliert.  
Fenster wurden 2002 ausgetauscht  
Wasserleitung und Strom wurde 2016 neu verlegt.  
Heizung aus dem Jahre 1998 - Erdtank fasst 7000 Liter.

#### SONSTIGES

Das Haus hat noch renovierungsbedarf.  
Der Garten wurde vom jetzigen Eigentümer geebnet und mit Rasenfläche angelegt. Zusätzlich wurde eine neue Terrasse gebaut.



Ansicht Ost Garten



IMG\_4821



Ausblick



Ausblick



weiteres Baugrundstück