

## Sanierungsbedürftiges Häuschen für Naturliebhaber



## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 69483 Wald-Michelbach  
Baujahr: 1948  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 117 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 491 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2  
Balkon: ja  
Anzahl Stellplätze: 1

**Kaufpreis**  
**€ 125.000,-**

- > Einfamilienhaus
- > Wald-Michelbach
- > 4 Zimmer

- > 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK250504



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	69483 Wald-Michelbach
Baujahr	1948
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	117 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	491 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	125.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Endenergiebedarf	257,50 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-05-07
Energieausweis gültig bis	06.05.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1948
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Kamin	ja
Befeuerung	Flüssiggas
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	01.06.2025
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Im Ortsteil Kreidach, der zur Gemeinde Wald-Michelbach gehört, befindet sich dieses, für Naturliebhaber und Ruhesuchende, Haus. Umgeben von Wiesen und Wald verspricht dieses Haus ein naturnahes Wohnen. Es liegt auf einem 491 m<sup>2</sup> großen Hanggrundstück. Das Haus ist

sanierungsbedürftig. Ein Keller ist nicht vorhanden, es gibt unter der Terrasse aber einen großen Abstellraum.

## Ausstattung:

- Einbauküche
- Gäste-WC im EG
- Bad mit Badewanne im OG
- Terrasse und Balkon

## Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich im Ortsteil Kreidach, einer Höhenlage der Gemeinde Wald-Michelbach im südhessischen Odenwaldkreis. Auf ca. 400 Höhenmetern gelegen, finden Sie hier einen Ort der Ruhe, fernab von Lärm und Hektik aber dennoch gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die gut ausgebaute L3408, die nach wenigen Kilometern Anschluss an die B38 bietet.

Die Schnellstraße B38 verbindet Sie in ca. 20 Minuten mit Weinheim und damit mit der A5/A659 Richtung Heidelberg/Mannheim/Frankfurt.

Der nächste Bahnhof mit Anschluss an die Rhein-Neckar-Metropolregion befindet sich in Weinheim oder Mörlenbach, erreichbar in ca. 20-25 Minuten.

Der Flughafen Frankfurt ist in ca. einer Stunde erreichbar.

Nur wenige Fahrminuten entfernt liegt Wald-Michelbach, mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Ärzten, Apotheken, Kindergärten und Schulen.

Die Umgebung bietet eine Reihe von Freizeitmöglichkeiten: Wandern, Radfahren, Sommerrodelbahn, Kletterwald und Wald-Schwimmbad sind nur eine kleine Auswahl.

Naturliebhabern, Wanderern und Radfahrern stehen eine Vielzahl von Wanderwegen und Radwegen zur Verfügung.

In der Nähe, auf der Kreidacher Höhe, befindet sich die Sommerrodelbahn und der Wald-Michelbacher Kletterwald.

Wald-Michelbach verfügt über ein wunderschön gelegenes Freibad.

Weitere Ausflugsziele, wie z.B. das Felsenmeer oder der Marbach-Stausee, befinden sich in der Nähe.

Wald-Michelbach und Kreidach verfügen über eine lebendige Vereinskultur.

## Sonstiges:

Bildhinweis:

Für einen erweiterten Blickwinkel der Raumsicht werden Innenräume mit einem Weitwinkelobjektiv fotografiert. Somit können die Räume größer wirken, als sie real sind.

Haftung:

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben und von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw.

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wald-Michelbach
- > 4 Zimmer

- > 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK250504



Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben und Objektinformationen übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Interessenten/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.

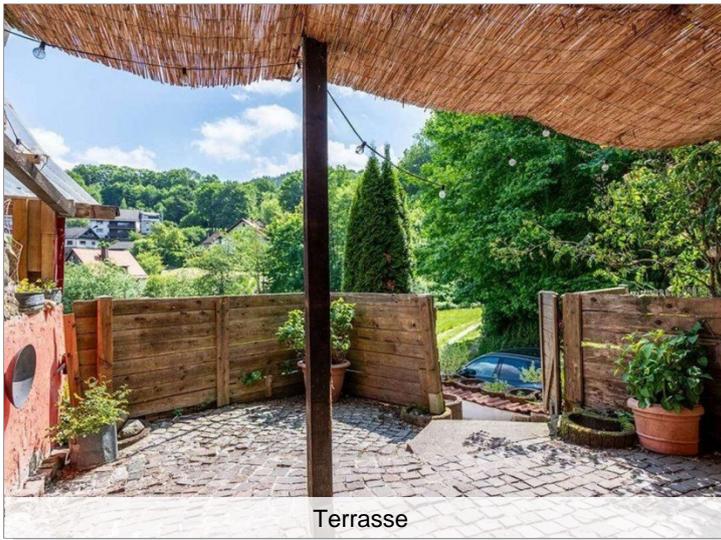
#### Provisionshinweis:

Die Käufer-Provision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

#### sonstige Kaufnebenkosten:

Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

#### Objektbilder:



Terrasse



Wohnen



Essen



Küche

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wald-Michelbach
- > 4 Zimmer

- > 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK250504



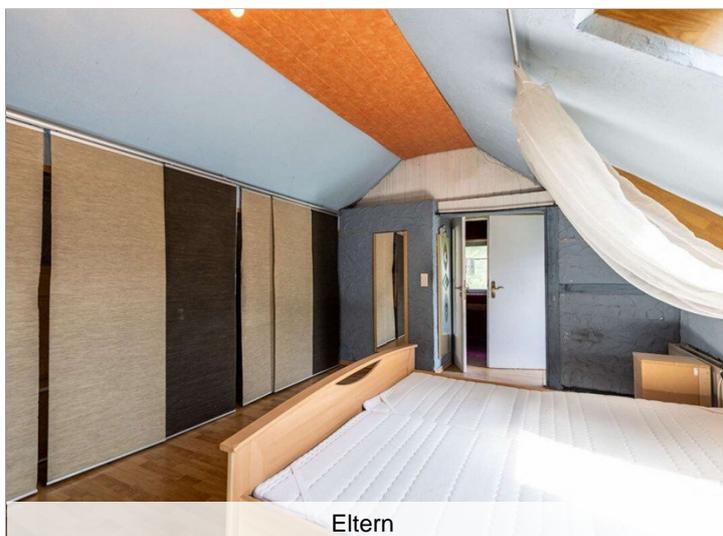
Gäste-Toilette EG



Dusch-Bad OG



Blick vom Balkon

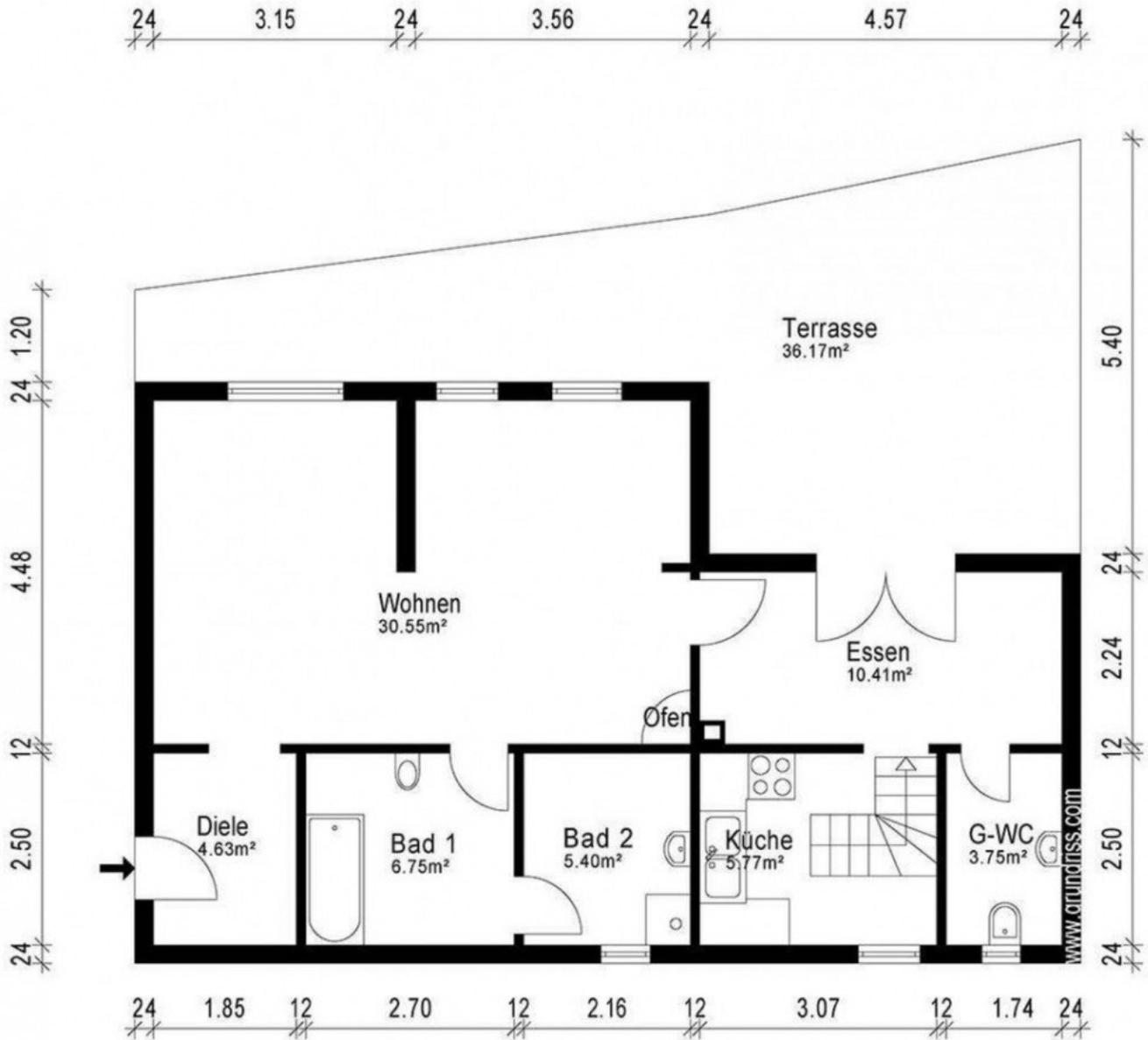


Eltern

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wald-Michelbach
- > 4 Zimmer

- > 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK250504

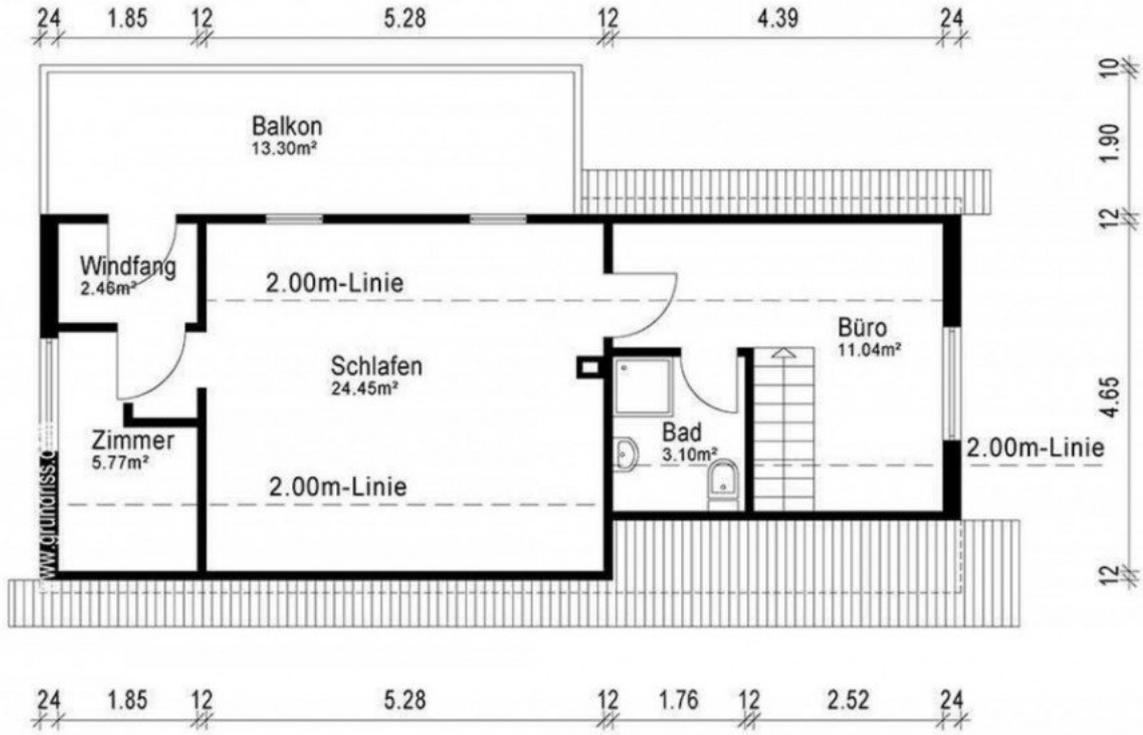


Grundriss EG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wald-Michelbach
- > 4 Zimmer

- > 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK250504



Grundriss OG

