

Mühltal / Trautheim

# Freistehender Bungalow direkt am Waldrand

*CODICE OGGETTO: 25005018*



*www.von-poll.com*

**PREZZO D'ACQUISTO: 629.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 918 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25005018	Prezzo d'acquisto	629.000 EUR
Superficie netta	ca. 125 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Modernizzazione / Riqualificazione	2004
Vani	4	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune
Camere da letto	3		
Bagni	1		
Anno di costruzione	1980		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

**CODICE OGGETTO: 25005018 - 64367 Mühlal / Trautheim**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	186.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.06.2033	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004

CODICE OGGETTO: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25005018 - 64367 Mühlal / Trautheim**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein schöner Bungalow mit einem Satteldach, mit einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup>, die sich auf einer Ebene verteilt. Die gelungene Raumaufteilung umfasst vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer und ein Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Wanne. Der großzügige Wohn-/Essbereich ist der Mittelpunkt des Hauses und die großen Fenster erschaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Auch der nach Westen ausgerichtete Wintergarten aus ca. 1992 mit einem wunderschönen Blick in den großzügigen Garten und den direkt angrenzenden Wald ist beeindruckend. Das Haus wurde aus Gasbeton/Porenbeton (Fa. Hebel) errichtet. Trotz des renovierungsbedürftigen Zustands weist das Anwesen Potenzial auf, um es nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren. Im Untergeschoss stehen ausreichend Abstellmöglichkeiten zur Verfügung und ein großer Raum mit Duschbad dient zu wohnungsähnlicher Nutzung. Die Außenwand in diesem Raum weist an der Außenwand Feuchtigkeitsspuren auf! Eine Einzelgarage rundet das Angebot ab. Das große Grundstück ist umgeben von Grün bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und die wunderbare Lage am Waldrand schafft eine einzigartige Verbindung zur Natur.

CODICE OGGETTO: 25005018 - 64367 Mühlital / Trautheim

## Dettagli dei servizi

- \* Großes Grundstück am Waldrand
- \* Gelungene Raumaufteilung
- \* Alles auf einer Ebene
- \* Großes, helles Wohn-/Esszimmer
- \* Wintergarten Richtung Westen
- \* Großzügiger Garten
- \* Einzelgarage



**CODICE OGGETTO: 25005018 - 64367 Mühlal / Trautheim**

## Tutto sulla posizione

In der Gemeinde Mühlal leben rund 15.000 Einwohner verteilt auf die Ortsteile Trautheim, Traisa, Nieder-Ramstadt, Nieder-Beerbach, Frankenhausen und Waschenbach. Mühlal liegt am Rande des Odenwaldes und wird vom Naturpark Bergstraße-Odenwald durchzogen. Mühlal bietet: hohe Wohnqualität, naturnahe Wohnflächen, gute Infrastruktur sowie reges Vereinsleben mit vielfältigen Angeboten und Aktivitäten. Burgruine Frankenstein, Hofgut Dippelshof, zentrale Sportanlagen, Großsporthalle, Tennisplätze, Golfplatz, Reitplätze, beheiztes Freibad bieten Ihnen viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Man wohnt in Mühlal naturnah und doch nur wenige Minuten von der Großstadt Darmstadt. Die Bahnverbindungen und die Buslinien bringen Sie schnell an den gewünschten Ort. Vom nahegelegenen Bahnhof Mühlal gibt es direkte Bahnverbindungen nach Frankfurt/ Hbf. (ca. 30 min). Die Bundesautobahnen A5/A67 sind ca. 15 Minuten entfernt. Außerdem ist der Frankfurter Flughafen und die Stadt Frankfurt in ca. einer halben Autostunde erreichbar. Darmstadt ist nicht nur eine schöne, sondern auch eine jugendlich und intellektuell geprägte Stadt. Mit ihren vielen Instituten und Forschungszentren hat sie sich traditionell der Wissenschaft und Forschung verschrieben. Zahlreiche Studenten und Angestellte der Technischen Universität und begleitender Forschungseinrichtungen bestimmen das lebendige Stadtbild. Institutionen wie Staatstheater, Kinos, Restaurants, Cafés und Musikclubs, Schwimmbäder runden die Freizeitgestaltung ab. Darmstadt ist auch für seine architektonisch einmaligen Jugendstilgebäude überregional bekannt. Die Künstlerkolonie auf der Mathildenhöhe wurde Anfang des 20. Jahrhunderts begründet, eine bemerkenswerte Attraktion mit wertvollen Bauwerken, gekrönt vom Hochzeitsturm. Kein Wunder, dass man hier gern wohnt und arbeitet - in einem soliden, gewachsenen Umfeld mit allem, was man zum Leben braucht.

**CODICE OGGETTO: 25005018 - 64367 Mühlal / Trautheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 186.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39 Darmstadt  
E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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