

Mühltal / Nieder-Beerbach

Charmantes Haus mit Panoramablick

Objektnummer: 24005013



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 739 m²

Objektnummer: 24005013 - 64367 Mühlthal / Nieder-Beerbach

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

Objektnummer: 24005013 - 64367 Mühlthal / Nieder-Beerbach

Auf einen Blick

Objektnummer	24005013
Wohnfläche	ca. 210 m²
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	650.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 74 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24005013 - 64367 Mühlthal / Nieder-Beerbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	107.21 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.12.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24005013 - 64367 Mühlthal / Nieder-Beerbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24005013 - 64367 Mühlthal / Nieder-Beerbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24005013 - 64367 Mühlthal / Nieder-Beerbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24005013 - 64367 Mühlthal / Nieder-Beerbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24005013 - 64367 Mühlthal / Nieder-Beerbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24005013 - 64367 Mühlthal / Nieder-Beerbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24005013 - 64367 Mühlthal / Nieder-Beerbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24005013 - 64367 Mühlthal / Nieder-Beerbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24005013 - 64367 Mühlthal / Nieder-Beerbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24005013 - 64367 Mühlthal / Nieder-Beerbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24005013 - 64367 Mühlthal / Nieder-Beerbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24005013 - 64367 Mühlthal / Nieder-Beerbach

Die Immobilie



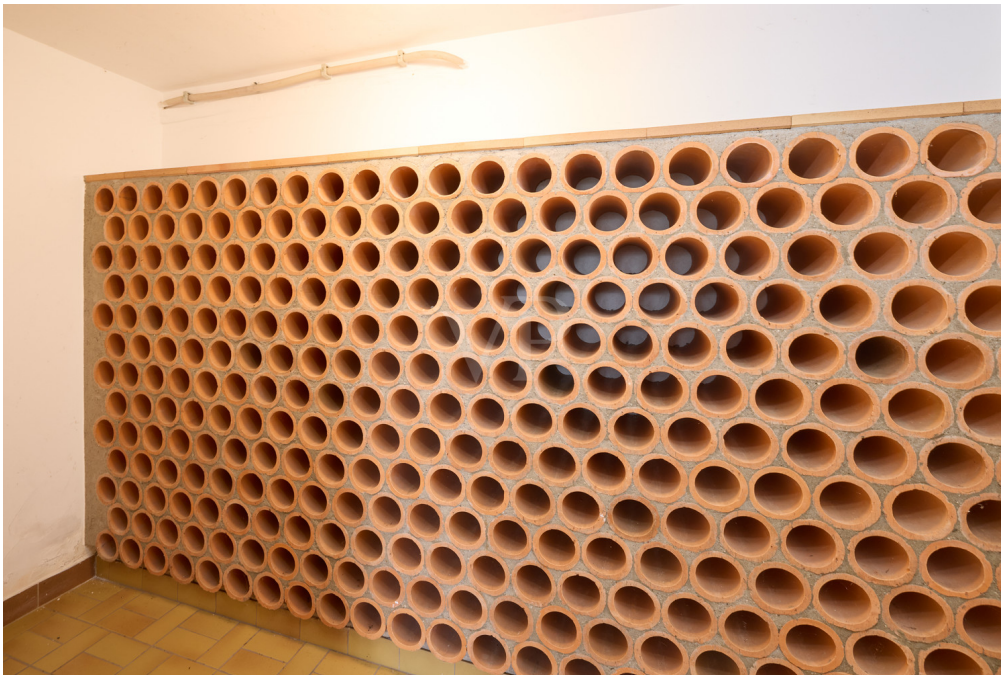
Objektnummer: 24005013 - 64367 Mühlthal / Nieder-Beerbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24005013 - 64367 Mühlthal / Nieder-Beerbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24005013 - 64367 Mühlthal / Nieder-Beerbach

Ein erster Eindruck

Diese geräumige Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 210 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 739 m² befindet sich in der schönen und ruhigen Lage von Nieder-Beerbach. Das Haus wurde im Jahr 1974 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es handelt sich um ein Zweifamilienhaus mit insgesamt 8 Zimmern. Das Haus verfügt über einen großzügigen und hellen Wohn-/Essbereich, der viel Platz für gemütliches Beisammensein bietet. Zudem gibt es zwei große Balkone, von denen aus man einen exklusiven Panoramablick genießen kann. Die Räumlichkeiten sind lichtdurchflutet und sorgen für eine angenehme Atmosphäre im gesamten Haus. Insgesamt bietet dieses Haus viel Platz für eine große Familie oder für zwei separate Haushalte. Durch die Aufteilung in zwei Wohneinheiten besteht die Möglichkeit, eine Einheit zu vermieten und somit zusätzliche Einnahmen zu erzielen. Eine Garage mit Stellplatz runden dieses attraktive Angebot ab.

Objektnummer: 24005013 - 64367 Mühlthal / Nieder-Beerbach

Ausstattung und Details

- * Schöne und ruhige Lage von Nieder-Beerbach
- * Großzügiger, heller Wohn-/Essbereich
- * Zwei große Balkone mit exklusivem Panoramablick
- * Lichtdurchflutete Räumlichkeiten

Objektnummer: 24005013 - 64367 Mühlthal / Nieder-Beerbach

Alles zum Standort

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre Größe und Ausstattung, sondern auch durch ihre attraktive Lage in Nieder-Beerbach. Die ruhige Umgebung und der Panoramablick machen dieses Haus zu einem idealen Rückzugsort, um dem Alltagsstress zu entfliehen und die Natur zu genießen. Nieder-Beerbach ist ein Ortsteil der Gemeinde Mühlthal im Landkreis Darmstadt-Dieburg, eingebettet in ein kleines Tal als Ausläufer der Region Odenwald, ca. 40 km südlich von Frankfurt am Main und ca. 15 km von Darmstadt entfernt. Von Nieder-Beerbach aus über die Bundesstraße B 426 ist Darmstadt schnell zu erreichen und auch auf der Autobahn A5 (Anschlussstelle Pfungstadt / Eberstadt) sind Sie in 7 km, nur 7 Autominuten zur Autobahnauffahrt, 10 Autominuten nach Darmstadt, 15 Autominuten in die Darmstädter Innenstadt, 15 Autominuten zum Darmstädter Hauptbahnhof. Es gibt eine Busverbindung nach Darmstadt-Eberstadt und Mühlthal. Mühlthal verfügt über einen kleinen Bahnhof, an dem die Odenwaldbahn hält. Diese führt nach Darmstadt und Frankfurt sowie in den tieferen Odenwald. Verschiedene Buslinien verbinden Mühlthal mit den umliegenden Gemeinden und im Viertelstunden-Takt mit Darmstadt. Das Wahrzeichen von Nieder-Beerbach ist die weithin sichtbare Burg Frankenstein, die ebenso Wahrzeichen der Gemeinde Mühlthal und des Landes Hessen ist. Hier wird eines der größten Halloween-Festivals Europas gefeiert. Mit seinen weitläufigen Waldflächen gilt Nieder-Beerbach bei vielen Bürgern des Umlandes und vor allem Darmstadt als Naherholungsgebiet. Neben naturnahen Wohnflächen und Vereinsleben bietet Nieder-Beerbach auch Angebote für die Kleinen mit Kindergarten und Grundschule. Angebote für Familien: Kleinkindbetreuung durch ausgebildete Tagesmutter Weiterführende Schulen mit direkter Busverbindung Am Ort: Zwei Sportvereine Bäckereifiliale mit kleinem Lebensmittelangebot Zwei Gaststätten In näherer Umgebung (~ 3 km): Supermärkte und Discounter Apotheken Ärzte Postfilialen

Objektnummer: 24005013 - 64367 Mühlthal / Nieder-Beerbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.12.2032. Endenergieverbrauch beträgt 107.21 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24005013 - 64367 Mühlthal / Nieder-Beerbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Torsten Böttcher

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com