

Mühltal-Frankenhausen

# Charmantes Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in idyllischer Lage!

Objektnummer: 26005030



**KAUFPREIS: 725.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 278 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 742 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen**

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

**Objektnummer: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26005030</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>725.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 278 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Zweifamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>8</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1973</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>7 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	<b>Holz</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Energieausweis gültig bis	<b>11.03.2036</b>	Endenergieverbrauch	<b>23.40 kWh/m²a</b>
Befuerung	<b>Pelletheizung</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>D</b>
		Baujahr laut Energieausweis	<b>2008</b>

Objektnummer: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen

## Die Immobilie



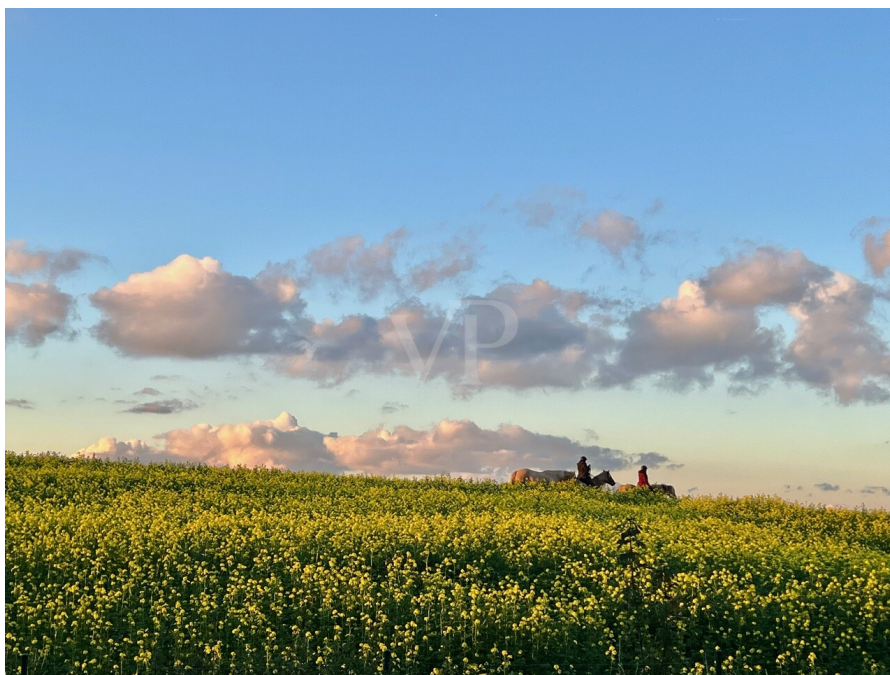
Objektnummer: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 bietet mit einer Wohnfläche von knapp 300 m<sup>2</sup> und insgesamt sieben Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die gepflegte Immobilie besticht durch eine klassische Bauweise und befindet sich in einem guten Zustand und wurde im Laufe der Jahre gepflegt und modernisiert.

Alle Fenster bzw. Verglasungen sind aus einer Kombination aus Holz- und Kunststofffenstern und wurden seit der Erstellung erneuert. Im Wohn- und Schlafbereich sind größere Fenster mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Die gepflegte Erscheinung des Hauses spiegelt den verantwortungsbewussten Umgang des jetzigen Eigentümers wider. Der Zustand der Immobilie ermöglicht einen zeitnahen Bezug, sodass Sie keine langen Renovierungszeiten einplanen müssen. Mit einer wertbeständigen Ausstattung und einem zeitgemäßen Energiekonzept bietet das Haus eine Basis, um sich ganz nach den eigenen Vorstellungen einzurichten.

Das Einfamilienhaus überzeugt besonders durch seine Großzügigkeit, die Flexibilität in der Raumaufteilung sowie die moderne Holzpellettheizung. Sie finden hier ein durchdachtes Wohnkonzept mit ausreichend Platz für Ihre persönlichen und beruflichen Bedürfnisse. Die naturnahe und dennoch gut angebundene Lage unterstützt einen abwechslungsreichen Alltag.

Das Haus ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt und umfasst zwei separate Wohneinheiten. Neben der Einliegerwohnung ist ein Büro mit eigenem Eingang vorhanden. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer mit zusätzlicher Vermietungsoption als auch für Kapitalanleger oder Mehrgenerationenwohnen.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Haus mit ausreichend Raum und nachhaltigem Energiekonzept sind, das sowohl zeitgemäßen Wohnkomfort als auch viele individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet, wird Sie dieses Objekt interessieren. Gerne stehen wir für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung und laden Sie herzlich ein, das Potenzial dieser Immobilie persönlich zu entdecken.

**Objektnummer: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen**

## **Ausstattung und Details**

- \* Tolle Stadtrandlage
- \* Großzügiges, helles Wohn-/Esszimmer, Parkettboden aus Doussie
- \* Moderne Einbauküche mit sehr guter Ausstattung (z. B. Dampfgarer, in die Decke integrierter Dunstabzug, Induktionskochfelder, Apothekerschrank etc. und direktem Zugang zum Garten
- \* Schöner, großer Garten mit Weitblick
- \* Einliegerwohnung mit eigenem separaten Eingang, zwei Zimmern, Küchenzeile mit Abstellkammer, Fitnessraum sowie Sauna und Tageslichtbad im EG
- \* Atelier inkl. Archiv und Gäste-WC mit ca. 60 m<sup>2</sup> Fläche (Anbau 1998), Oberlicht mit elektrischem Sonnenschutz im EG
- \* Lichtdurchflutete Zimmer im DG
- \* Massivholzdielen aus Eiche im DG
- \* Duschbad sowie Badewanne mit Whirlpoolfunktion im DG
- \* 2 Gäste-WCs
- \* Garage und 7 Stellplätzen

**Objektnummer: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen**

## **Alles zum Standort**

Mühlthal besticht durch seine idyllische Lage in Hessen und bietet eine harmonische Verbindung aus ländlicher Ruhe und der Nähe zur lebendigen Stadt Darmstadt. Diese Kombination ermöglicht eine hohe Lebensqualität mit ausgezeichneten infrastrukturellen Anbindungen und einem ausgewogenen Angebot an regionalen Versorgungsmöglichkeiten. Für internationale Bewohner eröffnet sich hier ein attraktives Umfeld, das sowohl Rückzug als auch Zugang zu urbanem Komfort gewährleistet. Die stabile hessische Wirtschaft und die nachhaltige Entwicklung des Immobilienmarktes unterstreichen das Potenzial dieser Region als zukunftsicheren Wohnstandort.

Die Umgebung von Mühlthal zeichnet sich durch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten aus, die den Alltag bereichern und das Leben angenehm gestalten. Für Familien mit Kindern stehen renommierte Bildungseinrichtungen wie die Frankensteinschule sowie die State International School Seeheim (SISS) und diverse Kindergärten zur Verfügung. Die Nähe zu internationalen Schulen in Darmstadt ist durch die gute Verkehrsanbindung ebenfalls gewährleistet. Gesundheitsversorgung auf hohem Niveau ist durch Apotheken, Hausarztpraxen und spezialisierte Kliniken in der nahen Umgebung sichergestellt. Die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen Dr.-Wendel-Mertz-Straße und Römerweg ermöglichen eine unkomplizierte Mobilität sowie Straßenbahnen in der Nähe. Kulinarisch verwöhnt die Region mit charmanten Cafés und gehobenen Restaurants, die zum Genießen und Verweilen einladen. Freizeitangebote wie gepflegte Parks, Spielplätze und Sportanlagen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten Raum für Erholung und soziale Begegnungen.

Für internationale Bewohner bietet Mühlthal somit ein ideales Zuhause: eine weltoffene, dennoch naturnahe Umgebung mit exzellenter Anbindung an internationale Bildungsangebote und Verkehrsknotenpunkte. Die Kombination aus ländlicher Gelassenheit und urbaner Nähe schafft eine Atmosphäre, in der sich Menschen aus aller Welt willkommen und gut aufgehoben fühlen. So wird Mühlthal zu einem begehrten Wohnort, der Komfort, Kultur und Gemeinschaft auf elegante Weise vereint.

**Objektnummer: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen**

## **Ansprechpartner**

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

**Torsten Böttcher**

---

**Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt**

**Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0**

**E-Mail: darmstadt@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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