

Mühlthal

# Dreifamilienhaus mit Potenzial in idyllischer Lage von Mühlthal – Wohnen, Gestalten, Verwirklichen

Objektnummer: 25005061



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

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 219 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 663 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25005061 - 64367 Mühlthal

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

Objektnummer: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Auf einen Blick

Objektnummer	25005061
Wohnfläche	ca. 219 m²
Zimmer	14
Schlafzimmer	10
Badezimmer	5
Baujahr	1959

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	10.11.2035	Endenergiebedarf	127.60 kWh/m²a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Ein erster Eindruck

In ruhiger und naturnaher Lage von Mühlthal präsentiert sich dieses freistehende, massiv gebaute Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1970 als echtes Liebhaberobjekt mit großem Entwicklungspotenzial. Das Haus bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 219 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Wohneinheiten, und steht derzeit vollständig leer die ideale Grundlage für Eigennutzer, Investoren oder Familien, die ihre individuellen Wohnideen umsetzen möchten.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit direktem Zugang zur Terrasse. Mit einer Wohnfläche von etwa 87 m<sup>2</sup> bietet sie ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die ein komfortables Zuhause mit Nähe zur Natur suchen. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, und die Terrasse lädt dazu ein, den Blick ins Grüne zu genießen oder gesellige Stunden im Freien zu verbringen.

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über rund 79 m<sup>2</sup> und bietet drei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Wohn- oder Arbeitsräume gestalten lassen. Auch hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten – ob als eigenständige Wohneinheit, als Erweiterung des Erdgeschosses oder zur späteren Vermietung.

Das ausgebaute Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot um eine kompakte 1-Zimmer-Wohnung mit Duschbad und Küchenanschluss. Sie eignet sich ideal als separates Apartment, Gästezimmer oder kleines Studio. Alle drei Wohnungen sind derzeit leerstehend und können daher sofort renoviert, modernisiert oder neu gestaltet werden.

Das Haus befindet sich insgesamt in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet somit die perfekte Gelegenheit, durch kreative Planung und handwerkliches Geschick ein modernes und individuelles Wohnkonzept zu realisieren. Ob für Eigennutzer, die sich ihren Traum vom Mehrgenerationenwohnen erfüllen möchten, oder für Kapitalanleger, die Potenzial in einer wertstabilen Lage suchen dieses Objekt eröffnet vielseitige Perspektiven.

Das Grundstück selbst bietet ausreichend Platz für Gartenliebhaber, Familien mit Kindern oder gemütliche Stunden im Freien. Der weitläufige Gartenbereich lädt zum Entspannen, Spielen und Verweilen ein.

Ein idealer Ort für gemeinsame Aktivitäten und Erholung.

Objektnummer: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Alles zum Standort

Die Lage des Hauses ist ruhig, grün und ausgesprochen idyllisch. Der Wald befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bietet ideale Bedingungen für Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren. Gleichzeitig profitieren Sie von der guten Anbindung an die Infrastruktur der Region: Die Nähe zu Darmstadt und den umliegenden Orten ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Dieses Dreifamilienhaus in idyllischer Lage von Mühlthal vereint Natur, Ruhe und Potenzial auf besondere Weise. Mit einer liebevollen Sanierung und etwas gestalterischer Vision lässt sich hier ein Zuhause schaffen, das sowohl Wohnqualität als auch langfristigen Wert bietet perfekt für Menschen, die mehr als nur ein Haus suchen, sondern Raum für ihre Zukunft gestalten möchten.

Objektnummer: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 127.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25005061 - 64367 Mühlthal

## 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)