

Mühltal / Trautheim

# REDUCED: Listed villa directly on the edge of the forest in Trautheim

Property ID: 25005037



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

**PURCHASE PRICE: 999.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 1.237 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## At a glance

Property ID	25005037	Purchase Price	999.000 EUR
Living Space	ca. 127 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	1996
Rooms	4.5	Condition of property	In need of renovation
Bedrooms	3.5	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1896		
Type of parking	1 x Garage		

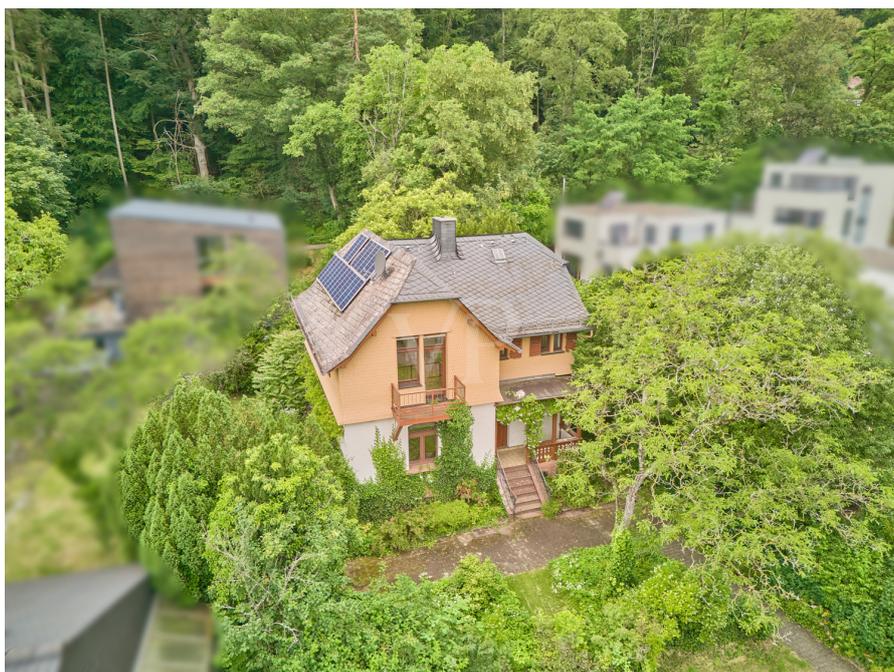
Property ID: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Oil		

Property ID: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## The property



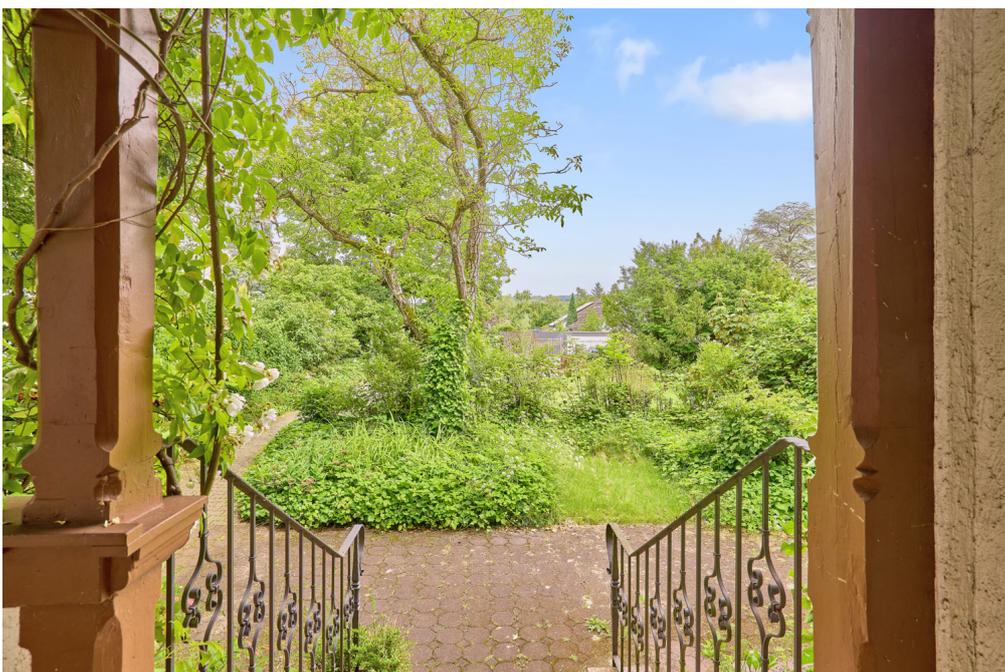
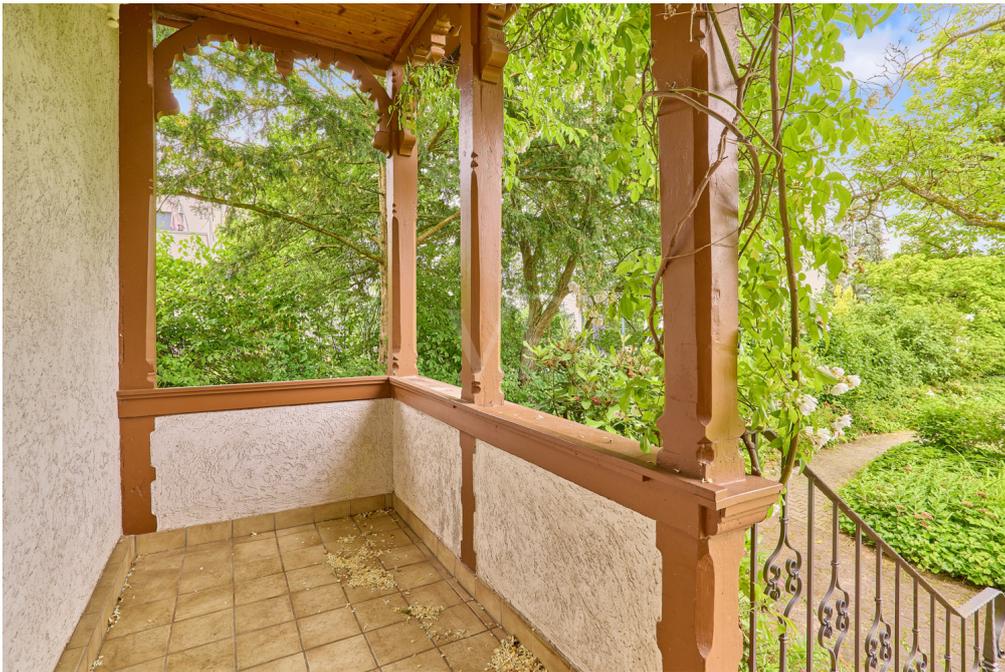
Property ID: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## The property



Property ID: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## The property



Property ID: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## The property



Property ID: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## The property



Property ID: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## The property



Property ID: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## The property



Property ID: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## The property



Property ID: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## The property



Property ID: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## The property



Property ID: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## The property



Property ID: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## The property



Property ID: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## The property



Property ID: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## The property



Property ID: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## A first impression

For sale is a charming, listed villa, built around 1896 and distinguished by its period architectural style. It is one of the oldest houses in Trautheim. The veranda next to the entrance was added around 1906 and perfectly complements the house's elegance. The property offers approximately 127 m<sup>2</sup> of living space spread over two levels. The generous plot of approximately 1237 m<sup>2</sup> is situated directly on the edge of the forest in an idyllic location surrounded by lush greenery. The house's interesting architecture provides a promising foundation for a sophisticated renovation to restore its original splendor. The well-designed layout offers a total of 4.5 rooms, including 3.5 bedrooms, providing ample space for a family or individual design possibilities. A bathroom with a bathtub is included, as well as a guest WC on the mezzanine level. The kitchen with a pantry completes the layout of this exceptional property. The beautiful wooden staircase, which enriches the interior with its historic charm, is a particular highlight. The spacious garden, directly adjacent to the forest, invites you to spend relaxing hours outdoors and offers ample space for leisure activities or gardening. A single garage provides parking for one vehicle, and the roomy, solidly built garden shed offers additional storage space. The house's location right on the edge of the forest provides a tranquil setting and opportunities for walks and relaxation in nature. In summary, this listed villa, with its large plot and existing features, presents an exciting opportunity for those who enjoy breathing new life into a historic building and designing it according to their own vision. Interested buyers are invited to view this unique property and experience its potential firsthand.

Property ID: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## Details of amenities

- \* Denkmalgeschützte Villa
- \* Gelungene Raumaufteilung
- \* Photovoltaik-Anlage
- \* Wunderschöne Holzterrasse
- \* Großes Grundstück direkt am Waldrand
- \* Herrlicher, großzügiger Garten
- \* Einzelgarage
- \* Großes Gartenhaus

Property ID: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## All about the location

In der Gemeinde Mühlthal leben rund 15.000 Einwohner verteilt auf die Ortsteile Trautheim, Traisa, Nieder-Ramstadt, Nieder-Beerbach, Frankenhausen und Waschenbach. Mühlthal liegt am Rande des Odenwaldes und wird vom Naturpark Bergstraße-Odenwald durchzogen. Mühlthal 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 Mühlthal 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 Mühlthal 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.

Property ID: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## Other information

**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.

Property ID: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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