

Mühltal / Nieder-Ramstadt

## Well-maintained apartment building

*Property ID: 25005041*



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

**PURCHASE PRICE: 790.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 330 m<sup>2</sup> • ROOMS: 15 • LAND AREA: 579 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

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

Property ID: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## At a glance

Property ID	25005041	Purchase Price	790.000 EUR
Living Space	ca. 330 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	15		
Bedrooms	9		
Bathrooms	6		
Year of construction	1939	Modernisation / Refurbishment	2021
Type of parking	6 x Outdoor parking space	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 100 m²

Property ID: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	14.06.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	86.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## The property





Property ID: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## The property



Property ID: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## A first impression

Stylish Multi-Family Home: First-Class Modernization and Maintenance. For sale is a well-maintained, solidly constructed multi-family home dating back to 1939. With a total living area of approximately 330 m<sup>2</sup> and a plot size of about 579 m<sup>2</sup>, this property offers a spacious layout and ample room for diverse uses. The house comprises 15 rooms, including 9 bedrooms and 6 bathrooms. Net rental income: €36,600 per year. The property has been continuously maintained and modernized to meet current standards. Extensive modernizations were carried out in 2020-2021: The building envelope was fitted with a new facade, while the entrance door and stairwell were replaced with modern glazing. At the same time, the roof was completely replaced and the grounds were redesigned, giving the building a fresh and inviting appearance. All windows were replaced with new, energy-efficient models in 2020, optimizing the building's thermal performance. In addition, a new boiler was installed, ensuring efficient central heating. The north and south sides of the facade were insulated in 2000, contributing to the building's energy efficiency. Furthermore, the wastewater line from the building to the sewer was replaced in 2015 to guarantee the safe and reliable operation of the plumbing. The building's features are standard, with all modernizations and maintenance aimed at providing comfortable and low-maintenance living. The interior spaces are functionally laid out, allowing for the creation of multiple households or spacious communal areas. Thanks to its strategic and quiet location, this multi-family building offers attractive prospects for both residents and investors. It combines the charm of an established residential area with proximity to all the essential amenities of urban life, such as shopping, schools, and public transportation. Those seeking a solid property with potential for owner-occupancy or rental will find this a reliable option. The house is move-in ready and presents an excellent opportunity to invest in a well-maintained property that, thanks to numerous modernizations, meets all contemporary comfort requirements. Don't hesitate to arrange a viewing appointment to see the advantages of this property for yourself.

Property ID: 25005041 - 64367 Mühlital / Nieder-Ramstadt

## Details of amenities

Permanent gepflegte und instandgehaltenes MFH:

- \* 2021 neue Fassade
- \* 2021 neue Haustür
- \* 2021 neue Treppenhausverglasung
- \* 2021 neue Dacheindeckung
- \* 2021 Außenanlagen neu angelegt
- \* 2020 neue Fenster
- \* 2020 neuer Heizkessel
- \* 2015 neue Abwasserleitung vom Haus bis zum Kanal gelegt worden
- \* 2000 Dämmung der Fassadenseiten Nord/Süd



Property ID: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## 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: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 86.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## 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](mailto:darmstadt@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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