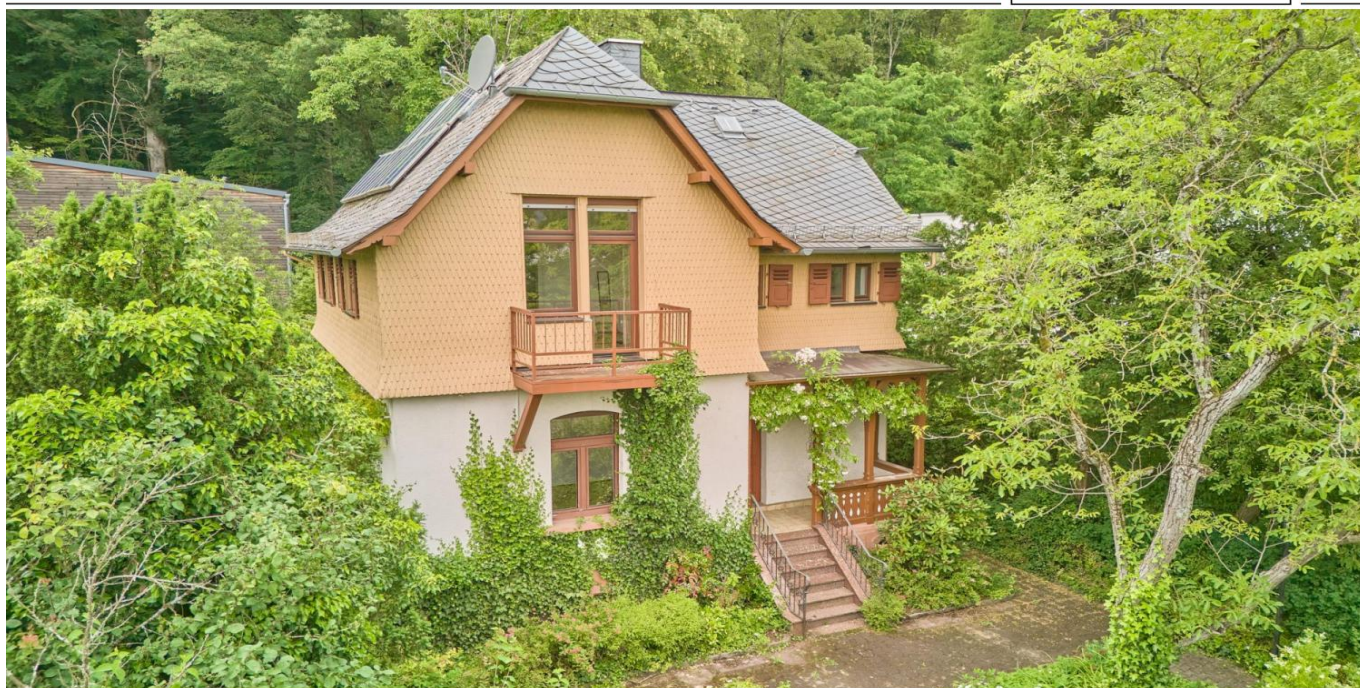


Mühltal / Trautheim

## PRIX RÉDUIT : Villa classée située directement en bordure de forêt à Trautheim

CODE DU BIEN: 25005037



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

PRIX D'ACHAT: 999.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 127 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.237 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25005037
Surface habitable	ca. 127 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3.5
Salles de bains	1
Année de construction	1896
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	999.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1996
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Combustible liquide		



CODE DU BIEN: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## Une première impression

À vendre : une charmante villa classée, construite vers 1896 et remarquable par son style architectural d'époque. C'est l'une des plus anciennes maisons de Trautheim. La véranda attenante à l'entrée, ajoutée vers 1906, complète harmonieusement l'élégance de la demeure. La propriété offre environ 127 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur deux niveaux. Le généreux terrain d'environ 1237 m<sup>2</sup> est situé en bordure de forêt, dans un cadre idyllique entouré d'une végétation luxuriante. L'architecture intéressante de la maison offre un potentiel prometteur pour une rénovation raffinée, permettant de lui redonner toute sa splendeur d'antan. L'agencement bien pensé propose 4,5 pièces, dont 3,5 chambres, offrant un espace généreux pour une famille ou des possibilités d'aménagement personnalisées. Une salle de bains avec baignoire est incluse, ainsi qu'un WC invités en mezzanine. La cuisine avec cellier complète l'agencement de cette propriété d'exception. Le magnifique escalier en bois, qui confère à l'intérieur un charme historique, est un atout majeur. Le vaste jardin, jouxtant la forêt, invite à la détente en plein air et offre un espace généreux pour les loisirs ou le jardinage. Un garage simple permet de garer un véhicule, et un abri de jardin spacieux et robuste offre un espace de rangement supplémentaire. Située en bordure de forêt, la maison bénéficie d'un cadre paisible et de nombreuses possibilités de promenades et de détente en pleine nature. En résumé, cette villa classée, avec son grand terrain et ses atouts existants, représente une opportunité exceptionnelle pour ceux qui souhaitent redonner vie à un bâtiment historique et le concevoir selon leurs propres envies. Les acheteurs intéressés sont invités à visiter ce bien unique et à découvrir son potentiel par eux-mêmes.

CODE DU BIEN: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim**

## Plus d'informations

**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.



CODE DU BIEN: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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