

Mühlthal / Nieder-Ramstadt

# Immeuble d'appartements bien entretenu

CODE DU BIEN: 25005041



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

PRIX D'ACHAT: 790.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 330 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 579 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

- 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: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25005041
Surface habitable	ca. 330 m²
Pièces	15
Chambres à coucher	9
Salles de bains	6
Année de construction	1939
Place de stationnement	6 x surface libre

Prix d'achat	790.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m²

CODE DU BIEN: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	86.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.06.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt**

## Une première impression

Maison multifamiliale élégante : Rénovation et entretien de premier ordre. À vendre : une maison multifamiliale bien entretenue et de construction solide datant de 1939. Avec une surface habitable totale d'environ 330 m<sup>2</sup> et un terrain d'environ 579 m<sup>2</sup>, cette propriété offre un agencement spacieux et de nombreuses possibilités d'aménagement. La maison comprend 15 pièces, dont 9 chambres et 6 salles de bains. Revenu locatif net : 36 600 € par an. La propriété a fait l'objet d'un entretien et d'une modernisation constants afin de répondre aux normes actuelles. D'importants travaux de modernisation ont été réalisés en 2020-2021 : l'enveloppe du bâtiment a été dotée d'une nouvelle façade, tandis que la porte d'entrée et la cage d'escalier ont été remplacées par des vitrages modernes. Parallèlement, la toiture a été entièrement refaite et les espaces extérieurs réaménagés, conférant au bâtiment une apparence moderne et accueillante. Toutes les fenêtres ont été remplacées par des modèles neufs à haute performance énergétique en 2020, optimisant ainsi l'isolation thermique du bâtiment. De plus, une nouvelle chaudière a été installée, garantissant un chauffage central performant. Les façades nord et sud ont été isolées en 2000, contribuant ainsi à l'efficacité énergétique du bâtiment. Par ailleurs, la canalisation d'eaux usées reliant le bâtiment au réseau d'égouts a été remplacée en 2015 afin d'assurer le bon fonctionnement et la sécurité de la plomberie. Le bâtiment présente des caractéristiques standard, toutes les modernisations et l'entretien ayant été réalisés dans le but d'offrir un cadre de vie confortable et facile à entretenir. Les espaces intérieurs sont agencés de manière fonctionnelle, permettant la création de plusieurs logements ou de vastes espaces communs. Grâce à son emplacement stratégique et calme, cet immeuble collectif offre des perspectives attrayantes tant pour les résidents que pour les investisseurs. Il allie le charme d'un quartier résidentiel établi à la proximité de toutes les commodités essentielles de la vie urbaine, telles que les commerces, les écoles et les transports en commun. Ceux qui recherchent un bien immobilier solide, avec un potentiel d'occupation par le propriétaire ou de location, trouveront ici une option fiable. La maison est prête à emménager et représente une excellente opportunité d'investir dans un bien immobilier bien entretenu qui, grâce à de nombreuses modernisations, répond à toutes les exigences de confort actuelles. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite afin de constater par vous-même les atouts de ce bien.

CODE DU BIEN: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Détails des commodités

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



**CODE DU BIEN: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt**

## 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: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## 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)