

Mühlital / Nieder-Ramstadt

Gut gepflegtes MFH

???????? ??????????: 25005041



www.von-poll.com

???? ??????: 790.000 EUR • ??????????: ca. 330 m² • ?????????: 15 • ?????? ????: 579 m²

??????? ?????????: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25005041	???? ??????	790.000 EUR
???????????	ca. 330 m²	???????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	15		
?????????? ??? ??????????	9		
??????????	6	???? ?????????????	2021
???? ?????????????	1939	???????? ????????????	???????
????? ?????????????	6 x ??????????? ????? ????????????	???????????????????? ??????	ca. 100 m²

???????? ??????????: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	86.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	14.06.2028	?????????? ?????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2000

???????? ??????????: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

?? ?????????



???????? ?????: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

?? ???????



??????? ???????: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

??? ?????? ?????????

Stilvolles Mehrfamilienhaus: Erstklassig modernisiert und gepflegt

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in solider Bauweise, das seinen Ursprung im Jahr 1939 hat. Mit insgesamt rund ca. 330 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von etwa 579 m² bietet diese Liegenschaft eine großzügige Raumaufteilung und ausreichend Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus umfasst 15 Zimmer, davon 9 Schlafzimmer und 6 Badezimmer. Nettomieteinnahmen 36.600,-€ p.a.

Das Objekt wurde kontinuierlich instandgehalten und modernisiert, um den heutigen Ansprüchen gerecht zu werden. Im Jahr 2020-2021 erfolgten umfassende Modernisierungen: Die Gebäudehülle wurde mit einer neuen Fassade ausgestattet, während die Eingangstür und das Treppenhaus durch moderne Verglasung erneuert wurden. Zeitgleich wurde die Dacheindeckung komplett ersetzt und die Außenanlagen neu gestaltet, was dem Gebäude ein frisches und einladendes Erscheinungsbild verleiht. Bereits im Jahr 2020 wurden alle Fenster durch neue, energieeffiziente Modelle ersetzt, die den Wärmehaushalt des Hauses optimieren. Zusätzlich wurde ein neuer Heizkessel installiert, sodass eine effiziente Zentralheizung gewährleistet ist. Die Dämmung der Nord- und Südseite der Fassade wurde bereits im Jahr 2000 durchgeführt, was zur Energieeffizienz des Hauses beiträgt. Zudem wurde die Abwasserleitung vom Haus bis zum Kanal im Jahr 2015 erneuert, um den sicheren und zuverlässigen Betrieb der sanitären Einrichtungen sicherzustellen.

Die Ausstattung des Hauses entspricht der normalen Kategorie, wobei alle Modernisierungen und Pflegearbeiten auf einen bequemen und wartungsarmen Wohnkomfort abzielen. Die Innenräume sind funktional aufgeteilt, sodass mehrere Parteien gleichzeitig oder großflächige Gemeinschaftsräume eingerichtet werden können.

Durch die strategische und ruhige Lage bietet dieses Mehrfamilienhaus sowohl für Bewohner als auch für Investoren attraktive Perspektiven. Es verbindet den Charme eines etablierten Wohngebiets mit der Nähe zu allen notwendigen Annehmlichkeiten des städtischen Lebens wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Interessenten, die auf der Suche nach einer soliden Immobilie mit Potenzial zur Selbstnutzung oder Vermietung sind, finden hier eine verlässliche Option. Das Haus ist bezugsfertig und stellt eine hervorragende Gelegenheit dar, in ein bereits gut instand

gehaltenes Objekt zu investieren, das durch die Vielzahl an Modernisierungen allen zeitgemäßen Komfortansprüchen gerecht wird. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ?????????: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

???????????????? ???? ?????????

Permanent gepflegte und instandgehaltene 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

??????? ?????????: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ?????????: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 86.00 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Torsten Böttcher

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com