

Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Jól karbantartott társasház

VP azonosító: 25005041



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

VÉTELÁR: 790.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 330 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 15 • FÖLDTERÜLET: 579 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25005041                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 330 m <sup>2</sup>   |
| Szobák                | 15                       |
| Hálósobák             | 9                        |
| Fürdoszobák           | 6                        |
| Építés éve            | 1939                     |
| Parkolási lehetőségek | 6 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 790.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2021                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                    |

VP azonosító: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 14.06.2028    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 86.00 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2000                |

VP azonosító: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Az első benyomás

Stílusos többlakásos ház: Első osztályú modernizálás és karbantartás. Eladó egy jól karbantartott, masszív építésű, 1939-ből származó többlakásos ház. Körülbelül 330 m<sup>2</sup>-es teljes lakóterülettel és körülbelül 579 m<sup>2</sup>-es telekmérettel ez az ingatlan tágas elrendezést és bőséges helyet kínál a változatos felhasználáshoz. A házban 15 szoba található, köztük 9 hálószoba és 6 fürdőszoba. Nettó bérleti díjbevétele: évi 36 600 euró. Az ingatlant folyamatosan karbantartották és modernizálták a jelenlegi szabványoknak megfelelően. 2020-2021-ben jelentős modernizációkat hajtottak végre: Az épület külső burkolatát új homlokzattal látták el, míg a bejárati ajtót és a lépcsőházat modern üvegezésre cserélték. Ezzel egyidejűleg a tetőt teljesen kicserélték, és a teleket is áttervezték, így az épület friss és hívogató megjelenést kapott. 2020-ban minden ablakot új, energiatakarékos modellekre cserélték, optimalizálva az épület hőszigetelését. Ezenkívül egy új kazánt is beszereltek, amely hatékony központi fűtést biztosít. A homlokzat északi és déli oldalát 2000-ben szigetelték, ami hozzájárult az épület energiahatékonyságához. Továbbá, az épülettel a csatornáig vezető szennyvízvezeték 2015-ben cserélték, hogy garantálják a vízvezeték biztonságos és megbízható működését. Az épület jellemzői standardok, minden korszerűsítés és karbantartás a kényelmes és alacsony karbantartási igényű lakhatást célozza. A belső terek funkcionálisan elrendezettek, lehetővé téve több háztartás vagy tágas közösségi terek kialakítását. Stratégiai és csendes elhelyezkedésének köszönhetően ez a többlakásos épület vonzó lehetőségeket kínál mind a lakók, mind a befektetők számára. Egyesíti a bejáratos lakóövezet varázsát a városi élet minden alapvető szolgáltatásának, például a bevásárlási lehetőségeknek, iskoláknak és tömegközlekedésnek a közelségével. Azok számára, akik stabil ingatlant keresnek, amely potenciálisan saját tulajdonú vagy bérbeadásra is alkalmas, ez egy megbízható választás. A ház azonnal beköltözhető, és kiváló lehetőséget kínál egy jól karbantartott ingatlanba való befektetésre, amely számos korszerűsítésnek köszönhetően megfelel minden kortárs kényelmi követelménynek. Ne habozzon időpontot egyeztetni megtekintésre, hogy saját szemével is meggyőződhesen az ingatlan előnyeiről.

VP azonosító: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Részletes felszereltség

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



VP azonosító: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25005041 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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