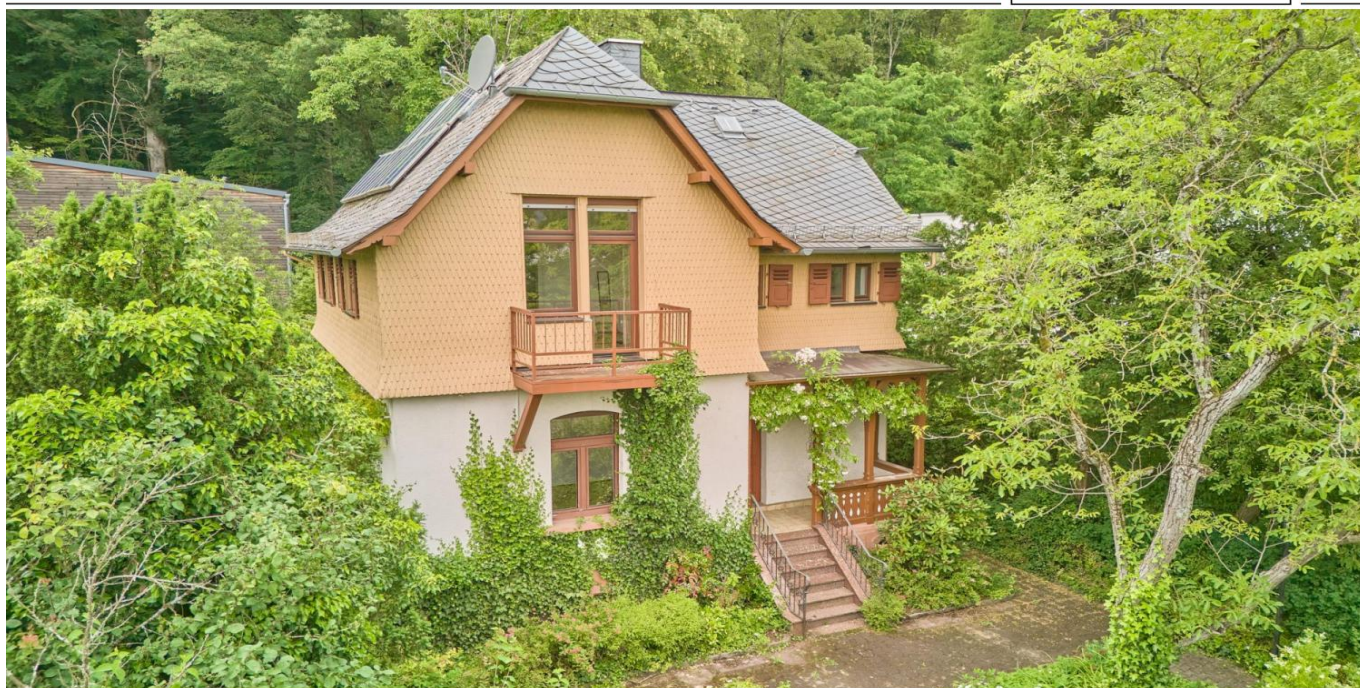


Mühltal / Trautheim

## RIDOTTO: Villa di interesse storico direttamente ai margini del bosco a Trautheim

Codice oggetto: 25005037



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

PREZZO D'ACQUISTO: 999.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 127 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.237 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25005037
Superficie netta	ca. 127 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	4.5
Camere da letto	3.5
Bagni	1
Anno di costruzione	1896
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	999.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1996
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## Dati energetici

Tipologia di  
riscaldamento

centralizzato

Certificazione  
energetica

Legally not required

Fonte di  
alimentazione

Combustibile liquido



Codice oggetto: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## Una prima impressione

In vendita un'affascinante villa, sottoposta a tutela monumentale, costruita intorno al 1896 e caratterizzata dal suo stile architettonico d'epoca. È una delle case più antiche di Trautheim. La veranda accanto all'ingresso fu aggiunta intorno al 1906 e completa perfettamente l'eleganza della casa. La proprietà offre circa 127 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita su due livelli. L'ampio terreno di circa 1237 m<sup>2</sup> si trova direttamente ai margini del bosco, in una posizione idilliaca circondata da una vegetazione lussureggiante. L'interessante architettura della casa offre una base promettente per una sofisticata ristrutturazione che ne restituisca lo splendore originale. La planimetria ben progettata offre un totale di 4,5 locali, di cui 3,5 camere da letto, offrendo ampio spazio per una famiglia o per soluzioni di design individuali. Un bagno con vasca è incluso, così come un WC per gli ospiti al piano mezzanino. La cucina con dispensa completa la disposizione di questa eccezionale proprietà. La splendida scala in legno, che arricchisce gli interni con il suo fascino storico, è un punto di forza particolare. L'ampio giardino, direttamente adiacente al bosco, invita a trascorrere ore di relax all'aria aperta e offre ampio spazio per attività ricreative o giardinaggio. Un garage singolo può ospitare un veicolo, mentre la spaziosa e solida casetta da giardino offre ulteriore spazio di stoccaggio. La posizione della casa, proprio ai margini del bosco, offre un ambiente tranquillo e opportunità per passeggiate e relax nella natura. In sintesi, questa villa, tutelata come monumento storico, con il suo ampio terreno e le caratteristiche esistenti, rappresenta un'entusiasmante opportunità per coloro che amano dare nuova vita a un edificio storico e progettarlo secondo la propria visione. Gli acquirenti interessati sono invitati a visitare questa proprietà unica e a sperimentarne in prima persona il potenziale.

Codice oggetto: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim**

## Ulteriori informazioni

**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.



Codice oggetto: 25005037 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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