

Mühlthal

# Casa trifamiliare con potenziale in posizione idilliaca a Mühlthal – Abitare, progettare, realizzare

Codice oggetto: 25005061



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

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 219 m<sup>2</sup> • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 663 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25005061 - 64367 Mühlthal

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

Codice oggetto: 25005061 - 64367 Mühlthal

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Codice oggetto      | 25005061   |
| Superficie netta    | ca. 219 m² |
| Vani                | 14         |
| Camere da letto     | 10         |
| Bagni               | 5          |
| Anno di costruzione | 1970       |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 549.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Balcone                                      |

Codice oggetto: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Dati energetici

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| Riscaldamento                           | Gas        |
| Certificazione energetica valido fino a | 10.11.2035 |
| Fonte di alimentazione                  | Gas        |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 127.60 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1970                             |



Codice oggetto: 25005061 - 64367 Mühlthal

## La proprietà





Codice oggetto: 25005061 - 64367 Mühlthal

## La proprietà



Codice oggetto: 25005061 - 64367 Mühlthal

## La proprietà





Codice oggetto: 25005061 - 64367 Mühlthal

## La proprietà



Codice oggetto: 25005061 - 64367 Mühlthal

## La proprietà





Codice oggetto: 25005061 - 64367 Mühlthal

## La proprietà



Codice oggetto: 25005061 - 64367 Mühlthal

## La proprietà





Codice oggetto: 25005061 - 64367 Mühlthal

## La proprietà





Codice oggetto: 25005061 - 64367 Mühlthal

## La proprietà



Codice oggetto: 25005061 - 64367 Mühlthal

## La proprietà





Codice oggetto: 25005061 - 64367 Mühlthal

## La proprietà





Codice oggetto: 25005061 - 64367 Mühlthal

## La proprietà



Codice oggetto: 25005061 - 64367 Mühlthal

## La proprietà





Codice oggetto: 25005061 - 64367 Mühlthal

## La proprietà



Codice oggetto: 25005061 - 64367 Mühlthal

## La proprietà





Codice oggetto: 25005061 - 64367 Mühlthal

## La proprietà



Codice oggetto: 25005061 - 64367 Mühlthal

## La proprietà





Codice oggetto: 25005061 - 64367 Mühlthal

## La proprietà



Codice oggetto: 25005061 - 64367 Mühlthal

## La proprietà





Codice oggetto: 25005061 - 64367 Mühlthal

## La proprietà



Codice oggetto: 25005061 - 64367 Mühlthal

## La proprietà





Codice oggetto: 25005061 - 64367 Mühlthal

## La proprietà



Codice oggetto: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Una prima impressione

In una posizione tranquilla e immersa nella natura nella valle Mühlthal, questa casa trifamiliare indipendente e solida del 1970 si presenta come un vero gioiello con un grande potenziale di sviluppo. La casa offre una superficie abitabile complessiva di circa 219 m<sup>2</sup>, distribuita in tre unità abitative, ed è attualmente completamente libera: la base ideale per proprietari, investitori o famiglie che desiderano realizzare i propri progetti abitativi. Il piano terra ospita un ampio appartamento di 5 locali con accesso diretto alla terrazza. Con una superficie abitabile di circa 87 m<sup>2</sup>, offre le condizioni ideali per famiglie o coppie che cercano una casa confortevole a contatto con la natura. Le ampie finestre garantiscono un'abbondante luce naturale e la terrazza invita a godersi la vista sul verde circostante o a trascorrere piacevoli momenti all'aperto. L'appartamento al piano superiore, di circa 79 m<sup>2</sup>, offre tre locali ben proporzionati che possono essere configurati in modo flessibile come spazi abitativi o di lavoro. Anche qui si aprono numerose possibilità: come unità abitativa separata, come ampliamento del piano terra o per un futuro affitto. La mansarda ristrutturata aggiunge alla zona giorno un monolocale compatto con doccia e collegamento alla cucina. È ideale come appartamento separato, camera per gli ospiti o piccolo monolocale. Tutti e tre gli appartamenti sono attualmente liberi e possono quindi essere ristrutturati, modernizzati o riprogettati immediatamente. La casa nel suo complesso necessita di ristrutturazione e offre quindi l'opportunità perfetta per realizzare un concetto abitativo moderno e personalizzato attraverso una progettazione creativa e un'abile lavorazione artigianale. Che si tratti di proprietari che desiderano realizzare il loro sogno di una vita multigenerazionale o di investitori che cercano potenziale in una posizione stabile, questa proprietà apre diverse prospettive. Il terreno stesso offre ampio spazio per gli amanti del giardinaggio, le famiglie con bambini o per trascorrere ore di relax all'aperto. L'ampio giardino invita al relax, al gioco e al tempo libero: un luogo ideale per attività e attività ricreative in comune.



Codice oggetto: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Tutto sulla posizione

Die Lage des Hauses ist ruhig, grün und ausgesprochen idyllisch. Der Wald befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bietet ideale Bedingungen für Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren. Gleichzeitig profitieren Sie von der guten Anbindung an die Infrastruktur der Region: Die Nähe zu Darmstadt und den umliegenden Orten ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Dieses Dreifamilienhaus in idyllischer Lage von Mühlthal vereint Natur, Ruhe und Potenzial auf besondere Weise. Mit einer liebevollen Sanierung und etwas gestalterischer Vision lässt sich hier ein Zuhause schaffen, das sowohl Wohnqualität als auch langfristigen Wert bietet perfekt für Menschen, die mehr als nur ein Haus suchen, sondern Raum für ihre Zukunft gestalten möchten.

Codice oggetto: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 127.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25005061 - 64367 Mühlthal

## 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)