

#### Mühltal

#### Dreifamilienhaus mit Potenzial in idyllischer Lage von Mühltal – Wohnen, Gestalten, Verwirklichen

Codice oggetto: 25005061



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



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



#### 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



#### Dati energetici

Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	10.11.2025
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





































































































































#### Una prima impressione

In ruhiger und naturnaher Lage von Mühltal präsentiert sich dieses freistehende, massiv gebaute Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1970 als echtes Liebhaberobjekt mit großem Entwicklungspotenzial. Das Haus bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 219 m², verteilt auf drei Wohneinheiten, und steht derzeit vollständig leer die ideale Grundlage für Eigennutzer, Investoren oder Familien, die ihre individuellen Wohnideen umsetzen möchten.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit direktem Zugang zur Terrasse. Mit einer Wohnfläche von etwa 87 m² bietet sie ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die ein komfortables Zuhause mit Nähe zur Natur suchen. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, und die Terrasse lädt dazu ein, den Blick ins Grüne zu genießen oder gesellige Stunden im Freien zu verbringen.

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über rund 79 m² und bietet drei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Wohn- oder Arbeitsräume gestalten lassen. Auch hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten – ob als eigenständige Wohneinheit, als Erweiterung des Erdgeschosses oder zur späteren Vermietung.

Das ausgebaute Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot um eine kompakte 1-Zimmer-Wohnung mit Duschbad und Küchenanschluss. Sie eignet sich ideal als separates Apartment, Gästezimmer oder kleines Studio. Alle drei Wohnungen sind derzeit leerstehend und können daher sofort renoviert, modernisiert oder neu gestaltet werden.

Das Haus befindet sich insgesamt in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet somit die perfekte Gelegenheit, durch kreative Planung und handwerkliches Geschick ein modernes und individuelles Wohnkonzept zu realisieren. Ob für Eigennutzer, die sich ihren Traum vom Mehrgenerationenwohnen erfüllen möchten, oder für Kapitalanleger, die Potenzial in einer wertstabilen Lage suchen dieses Objekt eröffnet vielseitige Perspektiven.

Das Grundstück selbst bietet ausreichend Platz für Gartenliebhaber, Familien mit Kindern oder gemütliche Stunden im Freien. Der weitläufige Gartenbereich lädt zum Entspannen, Spielen und Verweilen ein.

Ein idealer Ort für gemeinsame Aktivitäten und Erholung.



#### 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 Mühltal 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.



#### Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.11.2025.

Endenergiebedarf beträgt 127.60 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



#### 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