

Mühltal-Frankenhausen

# Charmantes Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in idyllischer Lage!

*Codice oggetto: 26005030*



**PREZZO D'ACQUISTO: 725.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 278 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 742 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen**

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

**Codice oggetto: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26005030	Prezzo d'acquisto	725.000 EUR
Superficie netta	ca. 278 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1973	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Cucina componibile
Garage/Posto auto	7 x superficie libera, 1 x Garage		

**Codice oggetto: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen**

## Dati energetici

Riscaldamento	legno	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	11.03.2036	Consumo finale di energia	23.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Pellet	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

Codice oggetto: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen**

## La proprietà



Codice oggetto: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen

## La proprietà



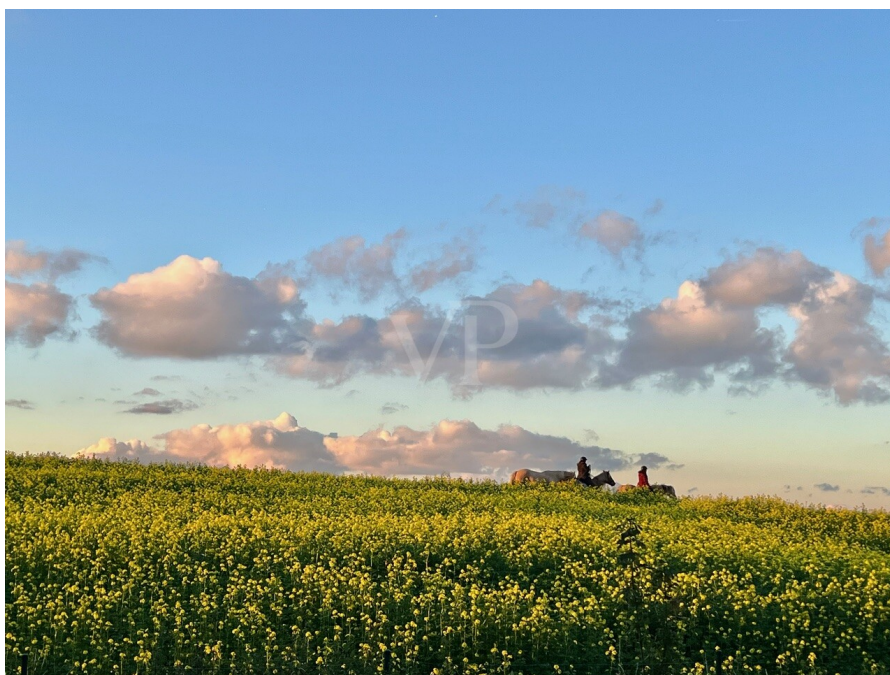
**Codice oggetto: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen**

## La proprietà



Codice oggetto: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen**

## Una prima impressione

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 bietet mit einer Wohnfläche von knapp 300 m<sup>2</sup> und insgesamt sieben Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die gepflegte Immobilie besticht durch eine klassische Bauweise und befindet sich in einem guten Zustand und wurde im Laufe der Jahre gepflegt und modernisiert. Alle Fenster bzw. Verglasungen sind aus einer Kombination aus Holz- und Kunststofffenstern und wurden seit der Erstellung erneuert. Im Wohn- und Schlafbereich sind größere Fenster mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Die gepflegte Erscheinung des Hauses spiegelt den verantwortungsbewussten Umgang des jetzigen Eigentümers wider. Der Zustand der Immobilie ermöglicht einen zeitnahen Bezug, sodass Sie keine langen Renovierungszeiten einplanen müssen. Mit einer wertbeständigen Ausstattung und einem zeitgemäßen Energiekonzept bietet das Haus eine Basis, um sich ganz nach den eigenen Vorstellungen einzurichten.

Das Einfamilienhaus überzeugt besonders durch seine Großzügigkeit, die Flexibilität in der Raumaufteilung sowie die moderne Holzpellettheizung. Sie finden hier ein durchdachtes Wohnkonzept mit ausreichend Platz für Ihre persönlichen und beruflichen Bedürfnisse. Die naturnahe und dennoch gut angebundene Lage unterstützt einen abwechslungsreichen Alltag.

Das Haus ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt und umfasst zwei separate Wohneinheiten. Neben der Einliegerwohnung ist ein Büro mit eigenem Eingang vorhanden. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer mit zusätzlicher Vermietungsoption als auch für Kapitalanleger oder Mehrgenerationenwohnen.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Haus mit ausreichend Raum und nachhaltigem

Energiekonzept sind, das sowohl zeitgemäßen Wohnkomfort als auch viele individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet, wird Sie dieses Objekt interessieren. Gerne stehen wir für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung und laden Sie herzlich ein, das Potenzial dieser Immobilie persönlich zu entdecken.

**Codice oggetto: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen**

## Dettagli dei servizi

- \* Tolle Stadtrandlage
- \* Großzügiges, helles Wohn-/Esszimmer, Parkettboden aus Doussie
- \* Moderne Einbauküche mit sehr guter Ausstattung (z. B. Dampfgarer, in die Decke integrierter Dunstabzug, Induktionskochfelder, Apothekerschrank etc. und direktem Zugang zum Garten
- \* Schöner, großer Garten mit Weitblick
- \* Einliegerwohnung mit eigenem separaten Eingang, zwei Zimmern, Küchenzeile mit Abstellkammer, Fitnessraum sowie Sauna und Tageslichtbad im EG
- \* Atelier inkl. Archiv und Gäste-WC mit ca. 60 m<sup>2</sup> Fläche (Anbau 1998), Oberlicht mit elektrischem Sonnenschutz im EG
- \* Lichtdurchflutete Zimmer im DG
- \* Massivholzdielen aus Eiche im DG
- \* Duschbad sowie Badewanne mit Whirlpoolfunktion im DG
- \* 2 Gäste-WCs
- \* Garage und 7 Stellplätzen

**Codice oggetto: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen**

## Tutto sulla posizione

Mühlthal besticht durch seine idyllische Lage in Hessen und bietet eine harmonische Verbindung aus ländlicher Ruhe und der Nähe zur lebendigen Stadt Darmstadt. Diese Kombination ermöglicht eine hohe Lebensqualität mit ausgezeichneten infrastrukturellen Anbindungen und einem ausgewogenen Angebot an regionalen Versorgungsmöglichkeiten. Für internationale Bewohner eröffnet sich hier ein attraktives Umfeld, das sowohl Rückzug als auch Zugang zu urbanem Komfort gewährleistet. Die stabile hessische Wirtschaft und die nachhaltige Entwicklung des Immobilienmarktes unterstreichen das Potenzial dieser Region als zukunftsicheren Wohnstandort.

Die Umgebung von Mühlthal zeichnet sich durch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten aus, die den Alltag bereichern und das Leben angenehm gestalten. Für Familien mit Kindern stehen renommierte Bildungseinrichtungen wie die Frankensteinschule sowie die State International School Seeheim (SISS) und diverse Kindergärten zur Verfügung. Die Nähe zu internationalen Schulen in Darmstadt ist durch die gute Verkehrsanbindung ebenfalls gewährleistet. Gesundheitsversorgung auf hohem Niveau ist durch Apotheken, Hausarztpraxen und spezialisierte Kliniken in der nahen Umgebung sichergestellt. Die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen Dr.-Wendel-Mertz-Straße und Römerweg ermöglichen eine unkomplizierte Mobilität sowie Straßenbahnen in der Nähe. Kulinarisch verwöhnt die Region mit charmanten Cafés und gehobenen Restaurants, die zum Genießen und Verweilen einladen. Freizeitangebote wie gepflegte Parks, Spielplätze und Sportanlagen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten Raum für Erholung und soziale Begegnungen.

Für internationale Bewohner bietet Mühlthal somit ein ideales Zuhause: eine weltoffene, dennoch naturnahe Umgebung mit exzellenter Anbindung an

internationale Bildungsangebote und Verkehrsknotenpunkte. Die Kombination aus ländlicher Gelassenheit und urbaner Nähe schafft eine Atmosphäre, in der sich Menschen aus aller Welt willkommen und gut aufgehoben fühlen. So wird Mühlthal zu einem begehrten Wohnort, der Komfort, Kultur und Gemeinschaft auf elegante Weise vereint.

**Codice oggetto: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen**

## 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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26005030 - 64367 Mühlthal-Frankenhausen**

## 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)