

Mühlthal

# Solides Investment oder neues Zuhause? Mehrfamilienhaus mit Gestaltungsmöglichkeiten

Número da propriedade: 25005047



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

PREÇO DE COMPRA: 695.000 EUR • ÁREA: ca. 219 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 14 • ÁREA DO TERRENO: 663 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25005047 - 64367 Mühlthal

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25005047 - 64367 Mühlthal

## Numa vista geral

Número da propriedade	25005047	Preço de compra	695.000 EUR
Área	ca. 219 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Quartos	14	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	10		
Casas de banho	5	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1970	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25005047 - 64367 Mühlthal

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	10.09.2035	Procura final de energia	127.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970

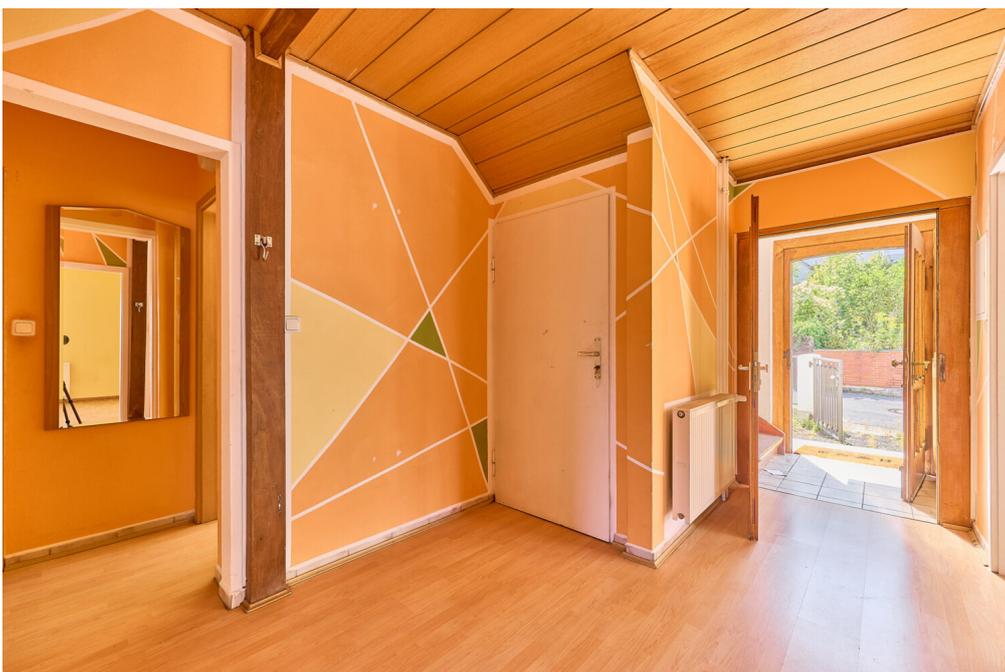
Número da propriedade: 25005047 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005047 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005047 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005047 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005047 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005047 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005047 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



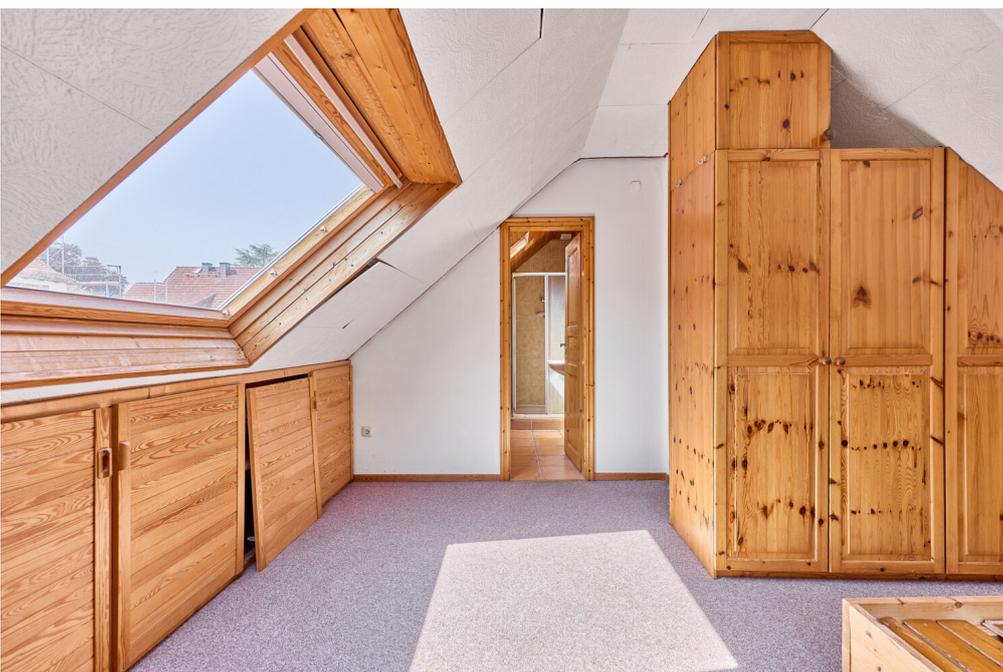
Número da propriedade: 25005047 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005047 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005047 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005047 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005047 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



**Número da propriedade: 25005047 - 64367 Mühlthal**

## Uma primeira impressão

In idyllischer Lage von Mühlthal präsentiert sich dieses freistehende, massiv gebaute Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1970.

Eine besondere Gelegenheit für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen oder kreative Wohnkonzepte. Das Haus verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 219 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier Wohneinheiten. Drei der Einheiten sind derzeit leerstehend und sofort nutzbar oder vermietbar. Eine Einheit ist aktuell vermietet und sorgt für laufende Mieteinnahmen.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit viel Platz und einer durchdachten Raumaufteilung somit ideal für Familien oder Paare, die ein komfortables Zuhause mit direktem Zugang ins Grüne suchen.

Im ersten Obergeschoss erwarten Sie zwei weitere, übereinanderliegende Maisonette-Wohnungen. Diese bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten: Sie können entweder als zwei eigenständige Einheiten genutzt oder zu einer großzügigen Wohneinheit zusammengelegt werden und somit perfekt für Familien mit größerem Platzbedarf oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Alternativ lassen sich beide Wohnungen auch separat vermieten und bieten so attraktives Potenzial für Kapitalanleger.

Besonders hervorzuheben ist der gemeinschaftlich nutzbare Garten im hinteren Teil des Grundstücks. Hier können Sie den Feierabend in entspannter Atmosphäre genießen, gemeinsam grillen, die Kinder spielen lassen oder Ihre Fahrzeuge bequem abstellen. Ein echtes Plus an Lebensqualität!

Die Lage des Hauses ist ruhig und ausgesprochen idyllisch. Der Wald ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder einfach zum Durchatmen ein. Gleichzeitig profitieren Sie von der guten Anbindung an die Infrastruktur der Region mit kurzen Wegen nach Darmstadt und in die umliegenden Orte.

Ob zur Eigennutzung, zur Vermietung oder als Kombination aus beidem, dieses massiv gebaute Mehrfamilienhaus bietet Ihnen eine solide Grundlage mit vielfältigem Potenzial in einer naturnahen und beliebten Wohnlage.

**Número da propriedade: 25005047 - 64367 Mühlthal**

## Tudo sobre a localização

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger und äußerst attraktiver Lage von Mühlthal, einer beliebten Gemeinde im Süden von Hessen, direkt vor den Toren von Darmstadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine harmonische Kombination aus naturnahem Wohnen und gleichzeitig guter Anbindung an das urbane Leben aus.

Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen, familienfreundlichen Atmosphäre. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zur Natur: Der Wald beginnt quasi vor der Haustür und ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Ideal für Spaziergänge, Fahrradtouren oder einfach zum Abschalten nach einem langen Arbeitstag.

Trotz der ruhigen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Supermärkte, Bäcker, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte befinden sich in der Nähe. Schulen, Kindergärten und Ärzte sind ebenfalls gut erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Über die nahegelegene Bahnlinie sowie Busverbindungen gelangen Sie schnell nach Darmstadt und in andere Städte der Region. Auch mit dem Auto sind Sie durch die Nähe zur B449 und B426 sowie zur A5 und A67 hervorragend angebunden somit auch ideal für Berufspendler.

Mühlthal ist ein Ort zum Wohlfühlen. Ruhig, grün und dennoch zentral gelegen. Genau die richtige Adresse für alle, die naturnah leben möchten, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen.

Número da propriedade: 25005047 - 64367 Mühlthal

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2035.

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.

Número da propriedade: 25005047 - 64367 Mühlthal

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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