

Mühltal

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

*Número da propriedade: 25005061*



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

**PREÇO DE COMPRA: 549.000 EUR • ÁREA: ca. 219 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 14 • ÁREA DO TERRENO: 663 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25005061 - 64367 Mühlthal

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

Número da propriedade: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Numa vista geral

Número da propriedade	25005061	Preço de compra	549.000 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		
Ano de construção	1970	Tipo de construção	Sólido
		Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Varanda

Número da propriedade: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	10.11.2035	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: 25005061 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005061 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005061 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005061 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005061 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



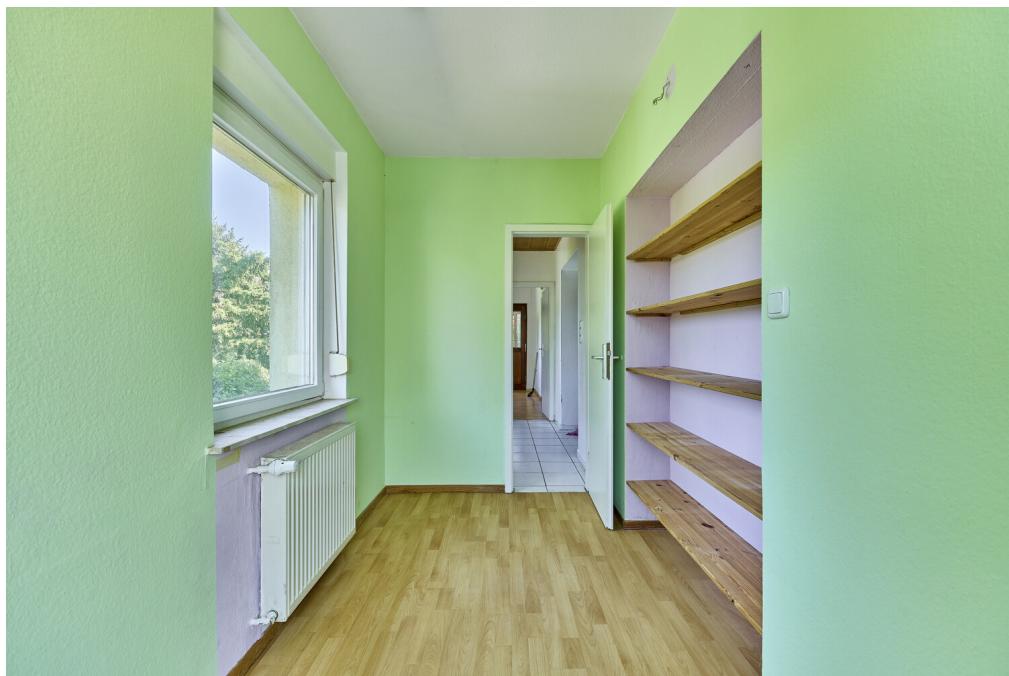
Número da propriedade: 25005061 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005061 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005061 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005061 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005061 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005061 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005061 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005061 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005061 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005061 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005061 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005061 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005061 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005061 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



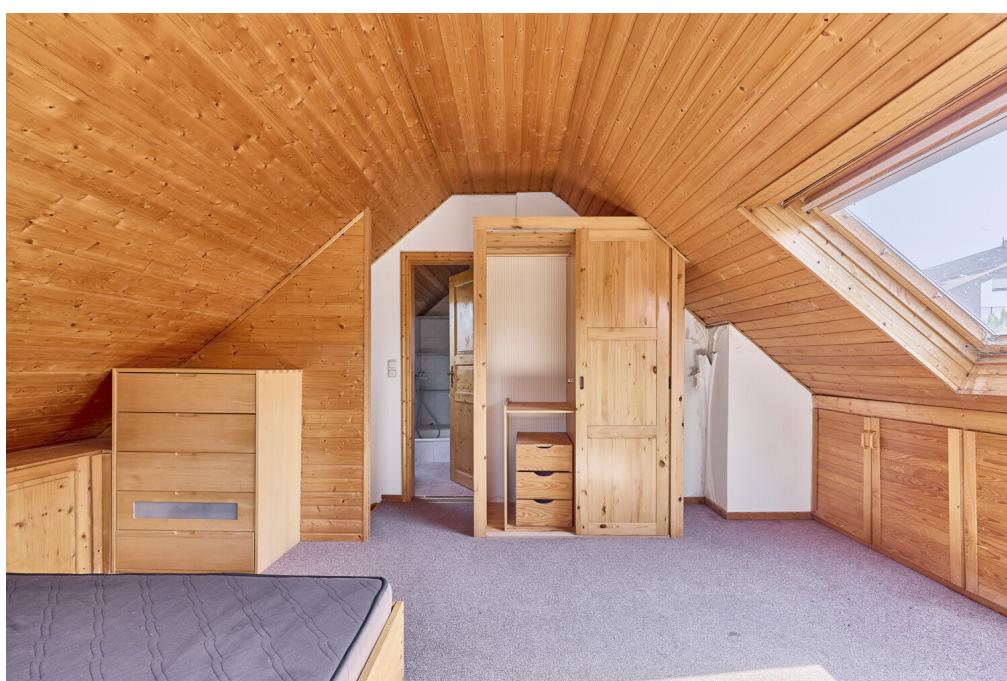
Número da propriedade: 25005061 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005061 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005061 - 64367 Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Uma primeira impressão

In ruhiger und naturnaher Lage von Mühlthal 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 ausgebauete 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.

Número da propriedade: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25005061 - 64367 Mühlthal

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Número da propriedade: 25005061 - 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](mailto: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)