

Mühltal / Trautheim

# Freistehender Bungalow direkt am Waldrand in Trautheim

????????? ??????????: 25005018



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

???? ??????: 629.000 EUR • ??????????: ca. 125 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 918 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

?? ??? ??????

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| ???????? ?????????  | 25005018             |
| ???????????         | ca. 125 m²           |
| ????? ??????        | ?????????????? ????? |
| ?????????           | 4                    |
| ???????????? ??     | 3                    |
| ??????????          |                      |
| ?????????           | 1                    |
| ???? ?????????????  | 1980                 |
| ????? ????????????? | 1 x ??????           |

|                     |                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????        | 629.000 EUR                                                                           |
| ???????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ????????????? | 2004                                                                                  |
| ???????             | WC ????????????,<br>?????                                                             |

???????? ?????????: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

????????????? ??????????

|                                                     |                     |                                                                            |                |
|-----------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ?????               | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                   | 186.20 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 01.06.2033          | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | F              |
| ????? ???????????                                   | ?????               | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2004           |

???????? ??????????: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

?? ?????????



???????? ?????????: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

?? ?????????



???????? ??: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

?? ???????



???????? ??????????: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

?? ?????????



???????? ?????????: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

?? ????????



??????? ???????: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

?? ????????



??????? ?????????: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

?? ????????



??????? ???????: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

?? ???????



??????? ???????: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

## ??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein schöner Bungalow mit einem Satteldach, mit einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup>, die sich auf einer Ebene verteilt. Die gelungene Raumaufteilung umfasst vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer und ein Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Wanne. Der großzügige Wohn-/Essbereich ist der Mittelpunkt des Hauses und die großen Fenster erschaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Auch der nach Westen ausgerichtete Wintergarten aus ca. 1992 mit einem wunderschönen Blick in den großzügigen Garten und den direkt angrenzenden Wald ist beeindruckend.

Das Haus wurde aus Gasbeton/Porenbeton (Fa. Hebel) errichtet.

Trotz des renovierungsbedürftigen Zustands weist das Anwesen Potenzial auf, um es nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren.

Im Untergeschoss stehen ausreichend Abstellmöglichkeiten zur Verfügung und ein großer Raum mit Duschbad dient zu wohnungsähnlicher Nutzung und ist über eine Außentreppe direkt erreichbar.

Die Außenwand in diesem Raum weist an der Außenwand Feuchtigkeitsspuren auf !

Eine Einzelgarage rundet das Angebot ab.

Das große Grundstück ist umgeben von Grün bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und die wunderbare Lage am Waldrand schafft eine einzigartige Verbindung zur Natur.

??????? ?????????: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

???????????????? ???? ?????????

- \* Großes Grundstück am Waldrand in Trautheim
- \* Gelungene Raumaufteilung
- \* Alles auf einer Ebene
- \* Großes, helles Wohn-/Esszimmer
- \* Wintergarten Richtung Westen
- \* Großzügiger Garten
- \* Einzelgarage

??????? ???????: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

??? ??? ??? ??????????

In der Gemeinde Mühlthal leben rund 15.000 Einwohner verteilt auf die Ortsteile Trautheim, Traisa, Nieder-Ramstadt, Nieder-Beerbach, Frankenhausen und Waschenbach. Mühlthal liegt am Rande des Odenwaldes und wird vom Naturpark Bergstraße-Odenwald durchzogen. Mühlthal bietet: hohe Wohnqualität, naturnahe Wohnflächen, gute Infrastruktur sowie reges Vereinsleben mit vielfältigen Angeboten und Aktivitäten.

Burgruine Frankenstein, Hofgut Dippelshof, zentrale Sportanlagen, Großsporthalle, Tennisplätze, Golfplatz, Reitplätze, beheiztes Freibad bieten Ihnen viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Man wohnt in Mühlthal naturnah und doch nur wenige Minuten von der Großstadt Darmstadt. Die Bahnverbindungen und die Buslinien bringen Sie schnell an den gewünschten Ort. Vom nahegelegenen Bahnhof Mühlthal gibt es direkte Bahnverbindungen nach Frankfurt/ Hbf. (ca. 30 min). Die Bundesautobahnen A5/A67 sind ca. 15 Minuten entfernt. Außerdem ist der Frankfurter Flughafen und die Stadt Frankfurt in ca. einer halben Autostunde erreichbar.

Darmstadt ist nicht nur eine schöne, sondern auch eine jugendlich und intellektuell geprägte Stadt. Mit ihren vielen Instituten und Forschungszentren hat sie sich traditionell der Wissenschaft und Forschung verschrieben. Zahlreiche Studenten und Angestellte der Technischen Universität und begleitender Forschungseinrichtungen bestimmen das lebendige Stadtbild.

Institutionen wie Staatstheater, Kinos, Restaurants, Cafés und Musikclubs, Schwimmbäder runden die Freizeitgestaltung ab.

Darmstadt ist auch für seine architektonisch einmaligen Jugendstilgebäude überregional bekannt. Die Künstlerkolonie auf der Mathildenhöhe wurde Anfang des 20. Jahrhunderts begründet, eine bemerkenswerte Attraktion mit wertvollen Bauwerken, gekrönt vom Hochzeitsturm. Kein Wunder, dass man hier gern wohnt und arbeitet - in einem soliden, gewachsenen Umfeld mit allem, was man zum Leben braucht.

??????? ?????????: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

?????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.6.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 186.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 25005018 - 64367 Mühlthal / Trautheim

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

???? ??????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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