



EXPOSÉ

Doppelhaushälfte mit Wow-Effekt:  
Loft-Dachgeschoss, Garten und viel Komfort



ECKDATEN

- Objektart: Doppelhaushälfte
- Adresse: 64367 Mühlthal / Trautheim
- Baujahr: 2021
- Zimmerzahl: 5
- Wohnfläche (ca.): 142,92 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche (ca.): 49,58 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche (ca.): 228 m<sup>2</sup>
- Anzahl Etagen: 3
- Terrasse: ja

**Kaufpreis**  
**€ 895.000,-**

**Immoprofi Andre Zahedi e.K.**

Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt ° Tel.: 06151 59905-0  
Fax: 06151 59905-15 ° zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

> Doppelhaushälfte  
> Mühlthal / Trautheim  
> 5 Zimmer

> 142,92 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 11iz004196



## Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	64367 Mühlthal / Trautheim
Baujahr	2021
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	142,92 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	49,58 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	228 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	895.000,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Anzahl Garage / Stellplatz	2.00
Sonstiges	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Energieverbrauchskennwert	12,10 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2035-10-23
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2021
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

## Objektbeschreibung:

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Mühlthal-Trautheim präsentiert sich diese 2021 errichtete Doppelhaushälfte nach WEG als modernes

Zuhause für Familien, die Ruhe, Stil und Komfort schätzen. Direkt am Waldrand gelegen, verbindet sie naturnahes Wohnen mit klarer Architektur, hochwertiger Ausstattung und besonderem Wohngefühl. Zur Immobilie gehören ca. 142,92 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 49,58 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie ein Grundstücksanteil von ca. 228 m<sup>2</sup>.

Die eigene Ein- und Ausfahrt mit elektrischem Flügeltor vermittelt Privatsphäre. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang zu zwei Sonnenterrassen. Eine Terrasse ist überdacht, die zweite verfügt über eine elektrische Markise mit Windautomatik. Der liebevoll angelegte Garten bietet Raum zum Entspannen, Spielen und Genießen - inklusive Außendusche.

WEKU-Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, Lamellenrollläden an den Terrassenfenstern und Mückenschutzgitter an nahezu allen Fenstern sorgen für Komfort und ein angenehmes Wohnklima. Edles Eichenparkett, Fußbodenheizung in allen Räumen, modernes Lichtkonzept, CAT-Verkabelung, zwei Videosprechanlagen, eine effiziente Luftwärmepumpe, JUDO-Wasserenthärtungsanlage sowie die Vorbereitung für eine Wallbox unterstreichen den hochwertigen Charakter.

Insgesamt bietet das Haus fünf Zimmer, flexibel nutzbar als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das ausgebaute Dachgeschoss im Loft-Stil ist ein echtes Highlight: Schlaf-, Wohn- und Badebereich verschmelzen zu einem exklusiven Rückzugsort mit freistehender Badewanne, bodengleicher Dusche, integriertem WC sowie Sanitärausstattung von Hansgrohe und Villeroy & Boch.

Das Grundstück ist nach WEG geteilt; die Eigentumsverhältnisse sind klar geregelt. Zusätzlich besteht ein Sondernutzungsrecht an einer größeren Grundstücksfläche. Die Immobilie ist sofort frei. Für Fragen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Herr Nicolas Baitsch gerne zur Verfügung.

## Ausstattung:

- Massive Bauweise mit Keller in WU-Beton
- Effiziente Luftwärmepumpe für eine moderne und nachhaltige - Energieversorgung
- Fußbodenheizung in allen Räumen für gleichmäßigen Wohnkomfort
- Hochwertige WEKU-Fenster mit hervorragender Wärmedämmung
- Großzügige Fensterflächen für ein helles, freundliches Wohnambiente
- Lamellenrollläden an den großen Fenstern zur Terrasse
- Mückenschutzgitter an nahezu allen Fenstern
- Edles Eichenparkett in den Wohnbereichen
- Modernes Beleuchtungskonzept für eine stimmungsvolle Wohnatmosphäre
- Hochwertige Sanitärausstattung von Hansgrohe und Villeroy & Boch
- Zwei Videosprechanlagen im Erdgeschoss und Dachgeschoss für Komfort und Sicherheit

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Mühlthal / Trautheim
- > 5 Zimmer

- > 142,92 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz004196



- CAT-Verkabelung in allen Zimmern - ideal für Homeoffice, Streaming und smarte Vernetzung
- Wasserenthärtungsanlage von JUDO
- Überdachte Terrasse sowie zweite Sonnenterrasse mit elektrischer Markise und Windautomatik
- Außendusche im Garten- ideal für warme Sommertage
- Große eigene Einfahrt mit elektrischem Flügeltor
- Vorbereitung für eine Wallbox/Ladestation in der Einfahrt.
- 2 Pkw-Stellplätze

## Lagebeschreibung:

Mühlthal-Trautheim gehört zu den Wohnlagen, die vor allem Familien sofort ein gutes Gefühl geben. Ruhig, grün und angenehm gewachsen präsentiert sich dieser Ortsteil als idealer Rückzugsort für Menschen, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Nähe zu Darmstadt und eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Gerade für Familien mit kleinen Kindern bietet Trautheim eine besonders lebenswerte Umgebung. Die Wohnstraßen sind geprägt von einem ruhigen, nachbarschaftlichen Charakter, viel Grün und kurzen Wegen in die Natur. Spaziergänge mit dem Kinderwagen, kleine Entdeckungstouren nach dem Kindergarten oder entspannte Nachmittage im Freien gehören hier fast selbstverständlich zum Alltag. Die Nähe zu Wiesen, Wald und schönen Spazierwegen schafft Freiraum zum Durchatmen, Spielen und Aufwachsen.

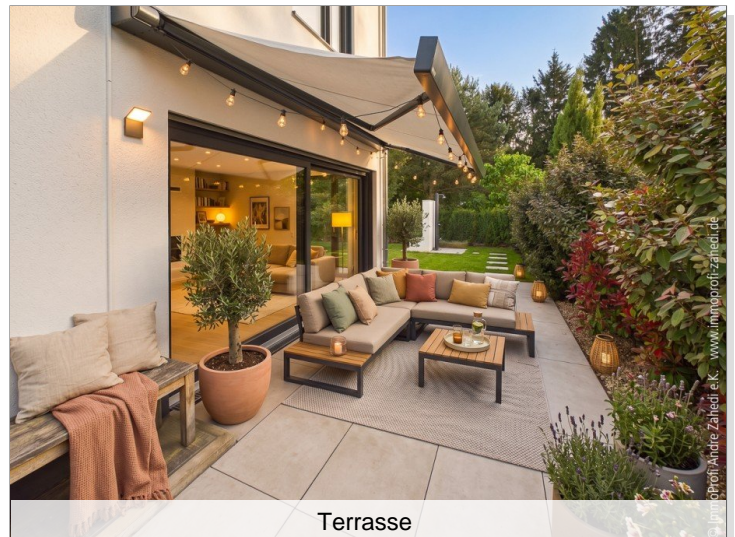
Gleichzeitig profitieren Familien von der guten Anbindung innerhalb Mühlthals sowie in Richtung Darmstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Dinge des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung gut erreichbar. Auch Pendler schätzen die Lage, denn Darmstadt, die umliegenden Gemeinden und das Rhein-Main-Gebiet lassen sich bequem erreichen.

Trautheim verbindet auf charmante Weise das Gefühl von Geborgenheit mit praktischer Alltagstauglichkeit. Hier wohnt man nicht anonym, sondern in einem Umfeld, das Ruhe, Natur und Familienleben miteinander vereint. Ein Ort, an dem Kinder behütet groß werden können und Eltern die seltene Mischung aus Entspannung, Nähe zur Stadt und hoher Lebensqualität genießen.

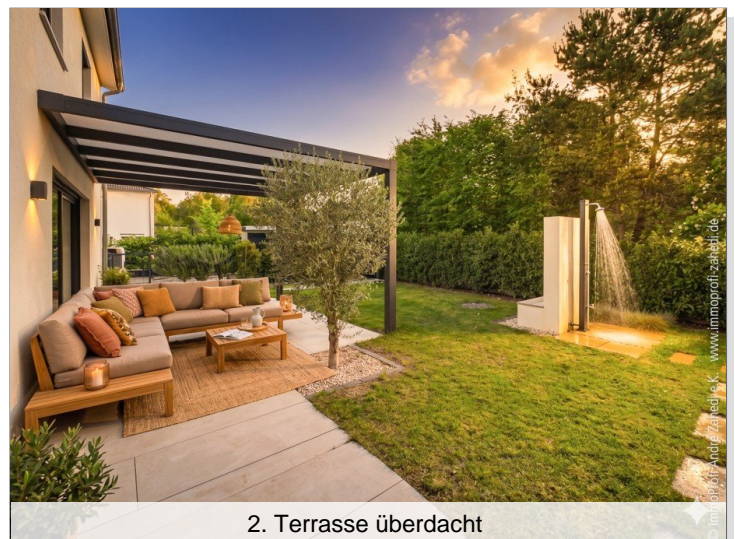
## Objektbilder:



Wohn- und Esszimmer



Terrasse



2. Terrasse überdacht

Immoproti Andre Zahedi e.K.

Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt  
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15

zahedi@immoproti-zahedi.de ° www.immoproti-zahedi.de

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Mühlthal / Trautheim
- > 5 Zimmer

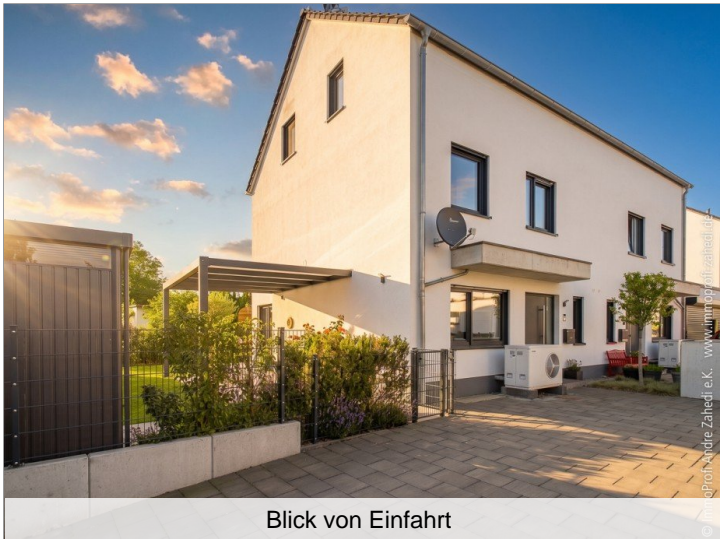
- > 142,92 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz004196



Hauseingang



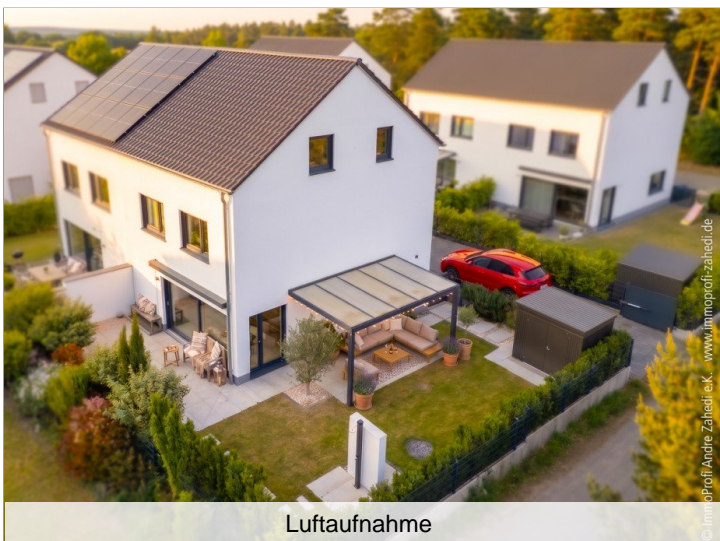
Wohn- und Esszimmer



Blick von Einfahrt



Wohn- und Esszimmer mit Küche



Luftaufnahme



Wohn- und Esszimmer

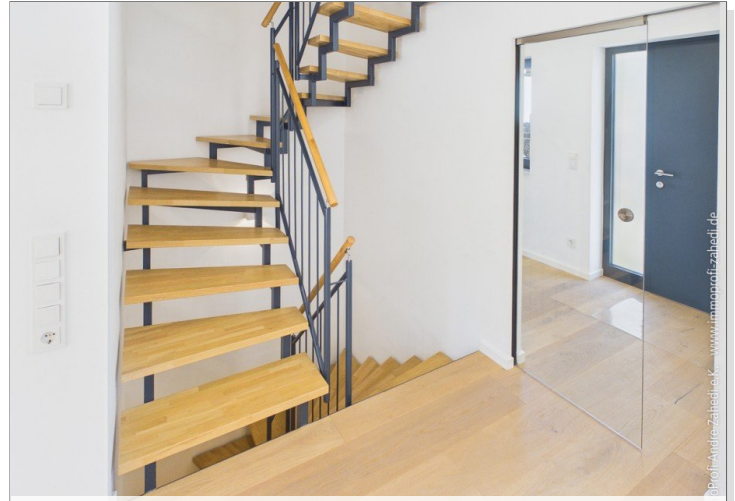
# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Mühlthal / Trautheim
- > 5 Zimmer

- > 142,92 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz004196



Wohn- und Esszimmer



Treppenhaus



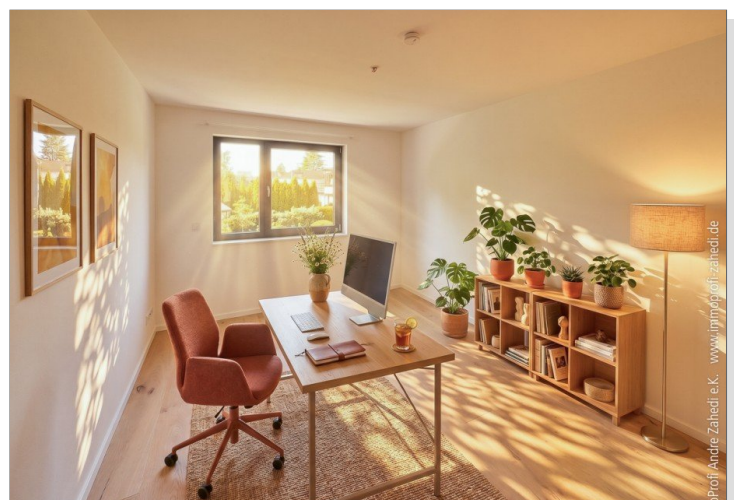
Einbauküche inklusive



Kinderzimmer im 1.OG



dhh\_trautheBlick vom Wohnzimmerim-13



Homeoffice im 1.OG

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Mühlthal / Trautheim
- > 5 Zimmer

- > 142,92 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz004196



Ankleidezimmer im 1. OG



Studio Dachgalerie mit offenem Bad



Duschbad im 1. OG



Studio Dachgalerie mit offenem Bad



Duschbad im 1. OG

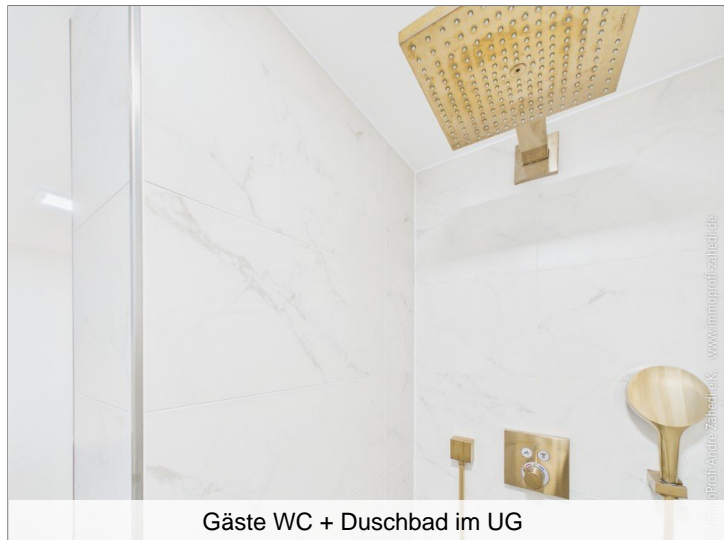


Gäste WC + Duschbad im UG

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Mühlthal / Trautheim
- > 5 Zimmer

- > 142,92 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz004196



Gäste WC + Duschbad im UG



Raum mit Schrank im UG



- > Doppelhaushälfte
- > Mühlthal / Trautheim
- > 5 Zimmer

- > 142,92 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz004196



## AGB:

Immoproti Andre Zahedi e.K. – Ihr Immobilienmakler in Darmstadt

wenn sie von der Immoproti Andre Zahedi e.K. schriftlich genehmigt werden.

1. Die von der Immoproti Andre Zahedi e.K. dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für sich selbst verwendet werden; jedoch unbefugter Gebrauch, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches in Höhe der Provisionszusätze gem. Ziff. 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.

2. Die Immoproti Andre Zahedi e.K. haftet nicht für die Richtigkeit der ihr von dem Eigentümer des Objektes gemachten Angaben, sie schließt die Haftung für eine eventuelle Unrichtigkeit der ihr gemachten Angaben und für alle ihr nicht selbst bekannten Umstände aus.

3. a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften

- Abschlüsse, die mit einem von der Immoproti Andre Zahedi e.K. nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.

- Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot der Immoproti Andre Zahedi e.K. oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.

“ Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.

3. b) Mit Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.

3. c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der Immoproti Andre Zahedi e.K. zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 5,8 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis; dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von der Immoproti Andre Zahedi e.K. nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.

Bei Vermietung von Gewerbefläche, 3,57 Mieten inkl. MwSt, zu zahlen jeweils vom Mieter.

4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur dann gültig, sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.

5. Ohne schriftliche Vollmacht sind Mitarbeiter der Immoproti Andre Zahedi e.K. nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen; werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig,