

EXPOSÉ

IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI



Einfamilienhaus mit ELW in Mühlthal



3 2/3 Monaten



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 64367 Mühlthal
Baujahr: 1985
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 212,90 m²
Nutzfläche (ca.): 90,80 m²
Grundstücksfläche (ca.): 442 m²
Anzahl Etagen: 3
Terrasse: ja

VERKAUFT
€ 690.000,-

Immoprofi André Zahedi e.K.

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

- > Einfamilienhaus
- > Mühlthal
- > 7 Zimmer

- > 212,90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz003967



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64367 Mühlthal
Baujahr	1985
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	212,90 m ²
Nutzfläche (ca.)	90,80 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	442 m ²
Kaufpreis	690.000,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Anzahl Garage / Stellplatz	4.00
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Energieverbrauchskennwert	107,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2031-07-18
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1985
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
WC	2
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Elektro
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

> Einfamilienhaus

> Mühlthal

> 7 Zimmer

> 212,90 m² Wohnfläche

> Objektnummer: iz003967



Objektbeschreibung:

In einer der besten Wohnlagen von Mühlthal/Nieder-Ramstadt, im begehrten Wohngebiet "Lohberg", erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung. Auf drei Vollgeschossen und einem ausbaufähigen Dachboden bietet das 1984 in solider Massivbauweise errichtete Haus eine Wohnfläche von 212,9 qm. Die offene, naturbelassene Holzbalkendecke verleiht dem Wohnbereich im Obergeschoss eine warme, einladende Atmosphäre.

Der Eingangsbereich fungiert als Diele und führt den Besucher entweder über eine massive Treppe ins Parterre zur Einliegerwohnung, den Kellerräumen und dem idyllischen Garten oder in die Hauptwohnung auf Eingangsebene. Der großzügige Wohn-Essbereich besticht durch einen gemütlichen Kachelofen und einen bezaubernden Blick auf den Garten, der Wohlbehagen und Entspannung ausstrahlt.

Das Erdgeschoss beeindruckt durch seinen offenen Grundriss, der seiner Zeit voraus war. Überwiegend nicht tragende Wände ermöglichen flexible Raumgestaltungen, auch in der Einliegerwohnung im Untergeschoss und im Obergeschoss. Dank großer Fenster und der Ost-West-Ausrichtung sind alle Etagen den ganzen Tag über lichtdurchflutet. Dieses Geschoss wurde als Büro genutzt und öffnet sich zum hinteren Garten hin. Das Obergeschoss erreichen Sie vom Wohnbereich aus über eine elegante Holzterrasse. Hier befinden sich Schlaf- und Kinderzimmer sowie ein Bad und separates WC. Mit einer Einzelgarage und einem Vorplatz bietet das Objekt insgesamt vier Stellplätze. Das Gebäude befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand.

Das Haus ist sofort verfügbar. Für weitere Fragen und einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte unseren Immobilienmakler Nicolas Baitsch. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Ausstattung:

- Massivbauweise
- Die Fassade und Holzfenster wurden regelmäßig gepflegt und gestrichen.
- gehobene Ausstattung, massive Holzterrasse EG zu OG
- Beheizt wird das Objekt durch eine Elektro-Fußbodenheizung, ergänzt durch den zentralen Kachelofen in der Übergangszeit. Das Satteldach mit etwa 100 m² Grundfläche und 30° Neigung bietet die Möglichkeit zur Installation einer Photovoltaikanlage mit Speicher, um eine zukunftsichere, unabhängige Energieversorgung zu gewährleisten.
- 2 Bäder
- großer Kachelofen (Zusatzheizung)
- Fenster Holzisolierverglasung
- Das Dach wurde vor wenigen Jahren gereinigt und neu beschichtet, und die Dachfenster wurden erneuert.
- Die Rollläden im Wohnbereich sind erneuert und mit Motorantrieben ausgestattet.
- massive offene Holzbalkendecke im OG (Vollholz)
- 1 Garage
- 3 Pkw-Stellplätze

Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich in Mühlthal, eingebettet zwischen der malerischen "Bergstraße" und dem "Tor zum Odenwald" im Landkreis Darmstadt-Dieburg, am südlichen Rand von Darmstadt. Diese Lage vereint die Ruhe der Natur mit der Nähe zur Stadt. In nur etwa 15 Minuten (ca. 9 km) erreichen Sie das Zentrum von Darmstadt mit dem PKW. Darüber hinaus gibt es mehrere Bus- und Straßenbahnverbindungen, die eine bequeme Anbindung sicherstellen.

Die Fahrzeiten nach Frankfurt betragen während der Stoßzeiten ca. 45 Minuten mit dem PKW bis FFM-Niederrad und FFM-Flughafen oder ca. 30-45 Minuten mit der ViAS "Odenwaldbahn" bis zum Frankfurter Hauptbahnhof.

Der Ort bietet eine hervorragende Infrastruktur: Ein Spielplatz, Kindergarten, Grund- und Realschule sowie ein großzügiges Sportgelände mit Tennisplätzen sind bequem zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich in der Nachbargemeinde sowie in Darmstadt und sind mit dem Fahrrad oder Bus schnell zu erreichen.

Das Objekt liegt in einem reinen Wohngebiet, geprägt von Einfamilienhäusern, und befindet sich auf einem ca. 442 qm großen Grundstück. Die Süd-West-Seite des Hauses wird von einer sonnigen Terrasse mit Vorgarten ergänzt, während die Ost-Seite eine große, im Sommer angenehm kühle Terrasse mit Nutzgarten bietet, die direkt in ein Landschaftsschutzgebiet übergeht. Diese Anordnung schafft einen sonnigen, geschützten und ruhigen Außenbereich mit viel Freiraum. Leben in diesem grünen Umfeld gehört hier zum Standard.

Nur wenige Schritte vom Haus entfernt eröffnet sich ein unverbaubarer Blick über Äcker, Wiesen und Wälder zur Burg Frankenstein, in die Rhein-Main-Ebene und bis zum Hunsrück. Der direkte Zugang zum Landschaftsschutzgebiet und den Odenwald bietet ideale Möglichkeiten zur Naherholung.

Sonstiges:

Als erfahrener und professioneller IVD-Immobilienmakler und BVFI Mitglied ist ImmoProfi Andre Zahedi Ihr Experte für Immobilien in Darmstadt, Mühlthal und Umgebung. Wir bieten Ihnen einen exklusiven Alleinauftrag, der sicherstellt, dass Ihre Immobilie erfolgreich verkauft wird. Unsere Kunden schätzen unser Engagement für exzellenten Kundenservice und unsere Expertise auf dem Markt. Als Top-Immobilienmakler der Region stehen wir Ihnen zur Seite, um Ihre Traumimmobilie zu finden oder Ihre Immobilie zu verkaufen. Rufen Sie uns noch heute an, um einen Termin zu vereinbaren und Ihre Immobilienziele zu erreichen.

+++ Anfragen ohne Angabe von Telefonnummer und vollständiger Namen und Adresse können wir leider nicht berücksichtigen. +++

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mühlthal
- > 7 Zimmer

- > 212,90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz003967



Objektbilder:



Wohnzimmer Staging



Wohnzimmer Staging



Esszimmer Staging



Vordere Terrasse



Traumgarten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mühlthal
- > 7 Zimmer

- > 212,90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz003967



Einfahrt



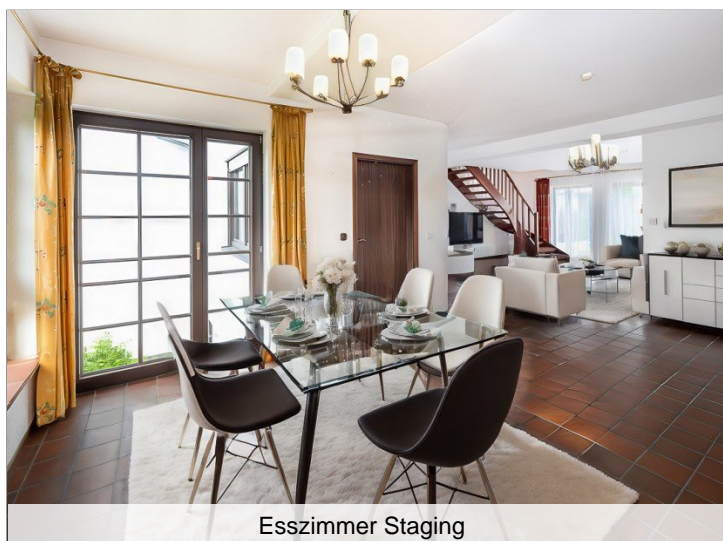
Blick von Terrasse



Terrasse im Garten



Küche



Esszimmer Staging



Badezimmer im DG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mühlthal
- > 7 Zimmer

- > 212,90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz003967



Schlafzimmer



Badezimmer im DG



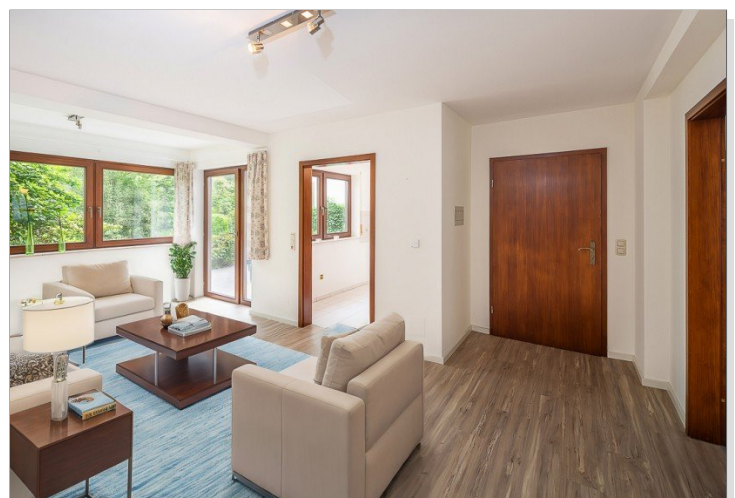
Kinderzimmer DG



Sep. WC im DG



Zimmer im DG



Wohnbereich ELW Gartengeschoss

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Mühlthal
- > 7 Zimmer

- > 212,90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: iz003967



Zimmer ELW



Terrasse im Garten



Küche ELW ohne EBK



Vorgarten



Duschbad ELW

> Einfamilienhaus

> Mühlthal

> 7 Zimmer

> 212,90 m² Wohnfläche

> Objektnummer: iz003967



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,

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