IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI

EXPOSÉ

Freistehendes Einfamilienhaus mit eigenem Indorpool in Mühltal



moProfi Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de Visualisierung teilweise mit KI ers

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 64367 Mühltal
Baujahr: 1975
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 288 m²
Nutzfläche (ca.): 77,33 m²
Grundstücksfläche (ca.): 898 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

Kaufpreis € 998.500,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> Mühltal
> 7 Zimmer
> 288 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004267



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64367 Mühltal
Baujahr	1975
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	288 m²
Nutzfläche (ca.)	77,33 m²
Grundstücksfläche (ca.)	898 m²
Kaufpreis	998.500,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Energieverbrauchskennwert	81 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-02-15
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1975
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1.00
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
WC	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Elektro
Sauna	ja
Wintergarten	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Willkommen in einem Zuhause, das Architektur, Raum und Wohlbefinden auf besondere Weise vereint. Das freistehende Einfamilienhaus im Bauhausstil wurde 1975 in Massivbauweise errichtet und teilweise modernisiert. Es bietet auf ca. 288 m² Wohnfläche 7 Zimmer und 2 Bäder. Das 898 m² große, liebevoll angelegte Grundstück schenkt Ihnen ein Höchstmaß an Privatsphäre.

Herzstück ist das offene, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit ca. 73 m² und Kamin. Große Fensterfronten lassen Wohnraum und Garten zu einem harmonischen Ganzen verschmelzen. Die großzügige Küche mit Abstellkammer und eigenem Terrassenzugang lädt zum gemeinsamen Kochen ein, ein Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss.

Der Elternbereich ist Ihr privater Rückzugsort: ein Schlafzimmer mit Balkon und Gartenblick, ein Ankleidezimmer, das sich auch als Homeoffice eignet, und ein 2014 gestaltetes Duschbad in Marmoroptik mit Tageslicht. Drei weitere Zimmer bieten Platz für Kinder, Gäste oder Arbeit, ergänzt durch ein eigenes Bad mit Badewanne.

Das Untergeschoss wird zu Ihrer privaten Wohlfühloase. Das später ausgebaute, beheizte Indoor-Schwimmbad, der 2017 errichtete Wintergarten mit Gartenzugang sowie Sauna, Ruheraum und Dusche versprechen Erholung zu jeder Jahreszeit. Die Bar mit Partyraum wird zum Treffpunkt für gesellige Abende, mehrere Kellerräume bieten reichlich Stauraum.

Draußen erwartet Sie eine idyllische Gartenlandschaft mit drei Terrassen, darunter einer Granit-Terrasse, mehreren Sitzbereichen, einem Teich mit Brunnen und einem Außenkamin für stimmungsvolle Sommerabende. Eine automatische Bewässerungsanlage hält den Garten mühelos in Form.

Auch technisch überzeugt das Haus: Eine Photovoltaikanlage mit 12,9 kWp und Solarkollektoren aus dem Jahr 2017, eine elektrische Fußbodenheizung, ein begrüntes Flachdach und 2012 erneuerte Isolierglasscheiben in Holzfenstern sorgen für Komfort. Eine Doppelgarage mit elektrischem Tor und zwei Außenstellplätze runden dieses besondere Angebot ab. Kurzfristig freiwerdend.

Ausstattung:

- Massivbauweise
- Flachdach begrünt
- Grundstück liebevoll angelegt
- Architektur im Bauhausstil
- 4 Stellplätze: große Doppelgarage mit elektrischem Tor und Fernbedienung sowie zwei Außenstellplätze.
- Offenes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer (ca. 73 m²) mit Innenkamin
- Große Fensterfronten mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten
- Küche mit separater Abstellkammer bzw. Hauswirtschaftsraum und eigenem Terrassenzugang
- Holzisolierverglasung: In 2012 sind die Scheiben erneuert.
- Gäste-WC
- Großzügiger Eingangs- und Flurbereich.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> Mühltal
> 7 Zimmer
> 288 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004267



Elternbereich
- Schlafzimmer mit eigenem Balkon und Blick in den Garten
- Separates Ankleidezimmer oder Homeoffice
- 2014 Duschbad in Marmoroptik mit Lichtschacht für Tageslicht.

Kinder- und Gästebereich
- 3 weitere Zimmer nutzbar als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro
- Eigenes Kinderbad mit Badewanne (von 1975)

Untergeschoss - Wellness und Freizeit
- ausgebautes, beheiztes Indoor-Schwimmbad aus den 80er-Jahren
- 2017 Wintergarten und Zugang zum Garten
- Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und Ruheraum
- Bar und Partyraum
- Mehrere Kellerräume mit viel Stauraum

Außenbereich
- 3 Terrassen - darunter eine Granit-Terrasse
- Außenkamin
- Teich mit integriertem Brunnen
- Mehrere Ruhe- und Sitzbereiche im Garten
- Automatische Bewässerungsanlage

Technik und Energie
- große Photovoltaikanlage auf dem Dach von 2017 mit 12,9 KWp
- Elektrische Fußbodenheizung
- Strom- und Heizkosten zurzeit 296,- EUR monatlicher Abschlag
- Energieausweis: Energieeffizienzklasse C
- EMPFEHLUNG aus dem Energieausweis: Ergänzung Stromspeicher zur Erhöhung der PV-Stromnutzung für Elektrofußbodenheizung. langfristig evtl. Wärmepumpe (evtl. Heizköper parallel zur Elektrofußbodenheizung) sowie Kellerdecke Dämmung 6 cm WLG 025

++ Hinweis: Einzelne Räume wurden zur besseren Veranschaulichung digital möbliert (Virtual Ki-Staging). Die gezeigte Einrichtung ist nicht Bestandteil des Angebots und dient lediglich der Illustration möglicher Nutzungskonzepte

Lagebeschreibung:

Lage - Ankommen, wo Kinder groß werden dürfen

Es gibt Orte, an denen der Alltag zur Ruhe kommt. Trautheim, ein Ortsteil der Gemeinde Mühltal, ist so ein Ort. Mühltal liegt im vorderen Odenwald direkt vor den Toren Darmstadts, und Trautheim schmiegt sich zwischen sanfte Hügel und einen breiten Waldgürtel. Hier verbinden sich die Ruhe der Natur und die Nähe zur Stadt.

Das Abenteuer beginnt direkt vor der Haustür. Im nahen Wald bauen Ihre Kinder Buden aus Ästen, sammeln im Herbst Kastanien und entdecken im Winter den ersten Schnee. Am Wochenende lädt der Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald zu Familienwanderungen und Radtouren ein, etwa hinauf zur Burg Frankenstein. An heißen Sommertagen ist das Freibad in der Nähe schnell erreicht, und Nachmittage mit Sprungturm und Pommes werden zur schönsten Routine der Saison.

Trautheim ist eine gewachsene Wohnsiedlung mit Geschichte, deren Villenkolonie-Charme bis heute spürbar ist. Ruhige Straßen, gepflegte Gärten und eine herzliche Nachbarschaft schaffen ein Umfeld, in dem Kinder draußen spielen und Freundschaften wachsen.

Alles Wichtige ist gut erreichbar. Mühltal bietet Kindergärten und Grundschulen, weiterführende Schulen gibt es in der Umgebung und in Darmstadt. Mit über 100 Vereinen findet jedes Familienmitglied seinen Platz, ob beim Fußball, in der Musik oder beim Turnen. Busse verbinden Trautheim mit dem Darmstädter Nahverkehr, der Bahnhof Mühltal liegt ganz in der Nähe. Die Darmstädter Innenstadt erreichen Sie mit dem Auto in kurzer Zeit, das Rhein-Main-Gebiet bequem über die B 449 und die nahen Autobahnen.

Hier erleben Ihre Kinder, was eine glückliche Kindheit ausmacht: Freiheit, Natur und Geborgenheit. Und Sie gewinnen ein Zuhause mit viel Raum zum Leben, nah an allem, was zählt.

Sonstiges:

Als erfahrener und professioneller IVD-Immobilienmakler und Landesdirektor für BVFI Bundesverband für Immobilienwirtschaft für Hessen ist Immoprofi Andre Zahedi Ihr Experte für Immobilien in Darmstadt, Mühltal 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.

Objektbilder:

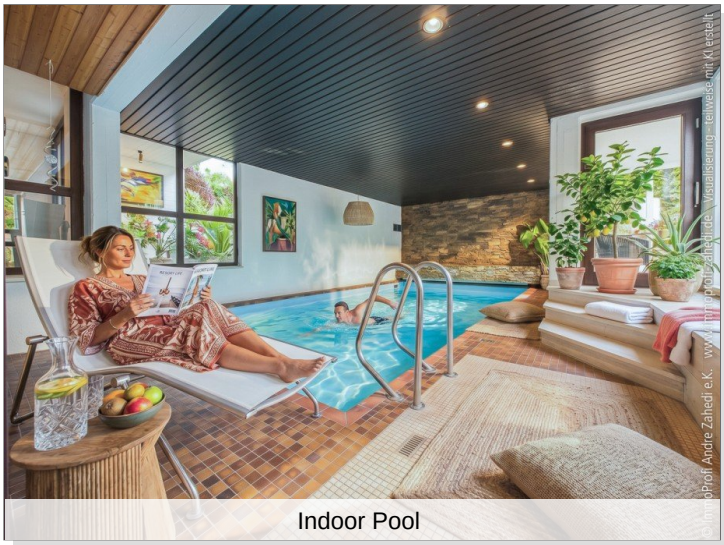
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> Mühltal
> 7 Zimmer
> 288 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004267

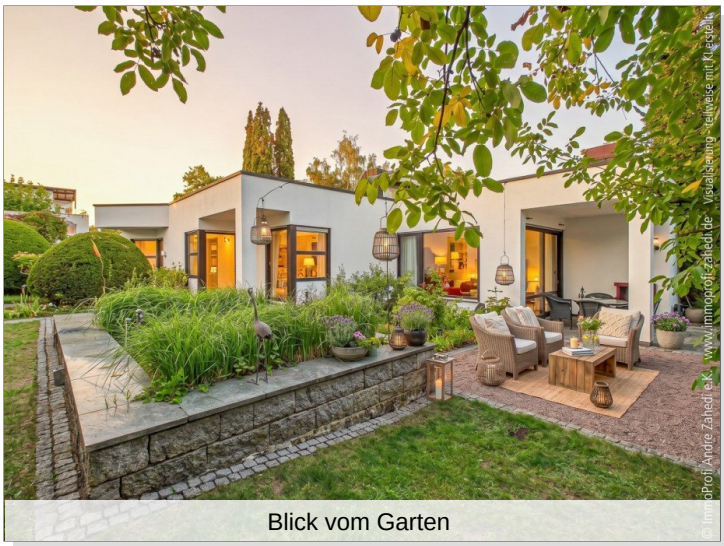




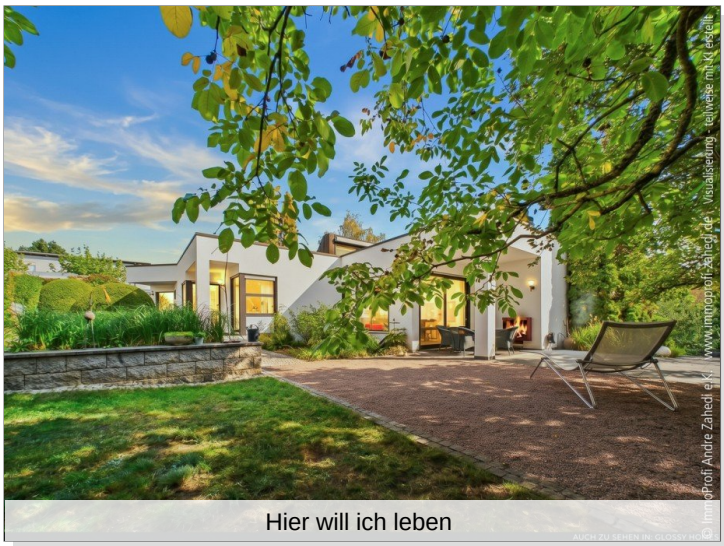
Indoor Pool



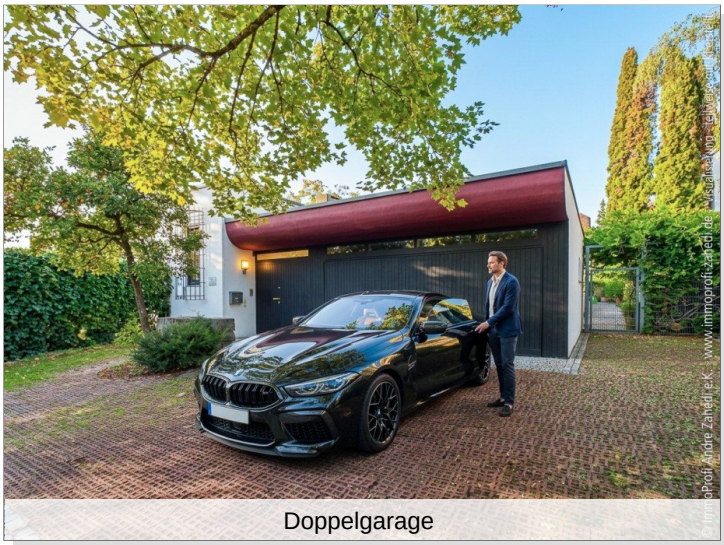
Traumgarten



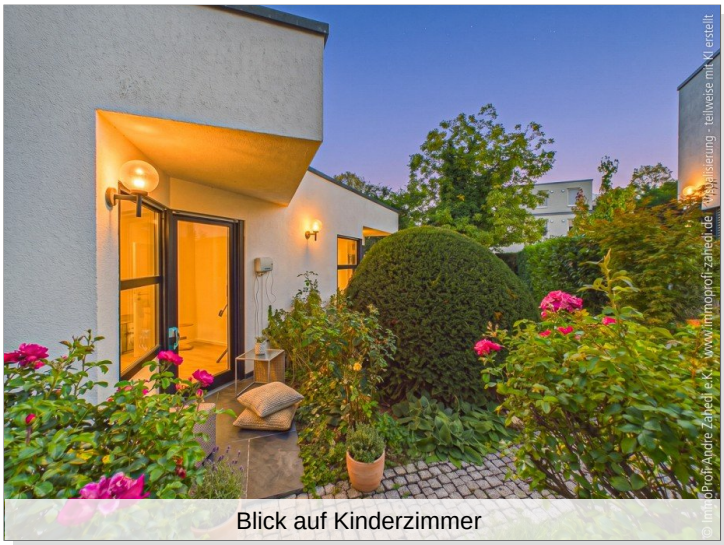
Blick vom Garten



Hier will ich leben



Doppelgarage



Blick auf Kinderzimmer

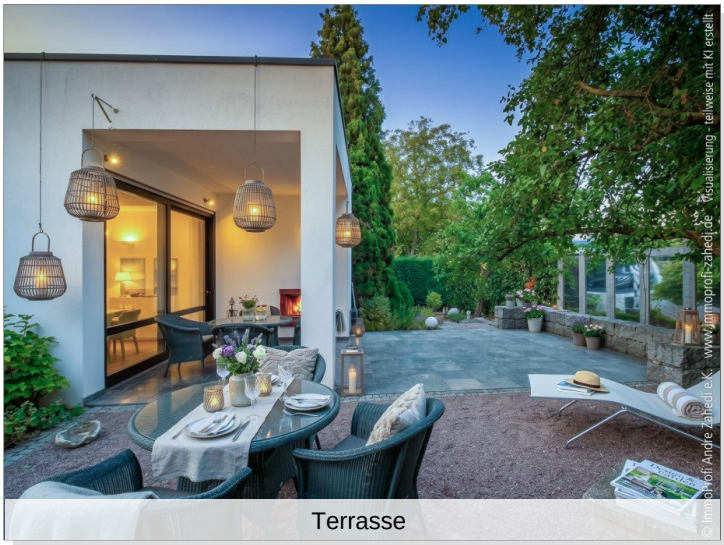
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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



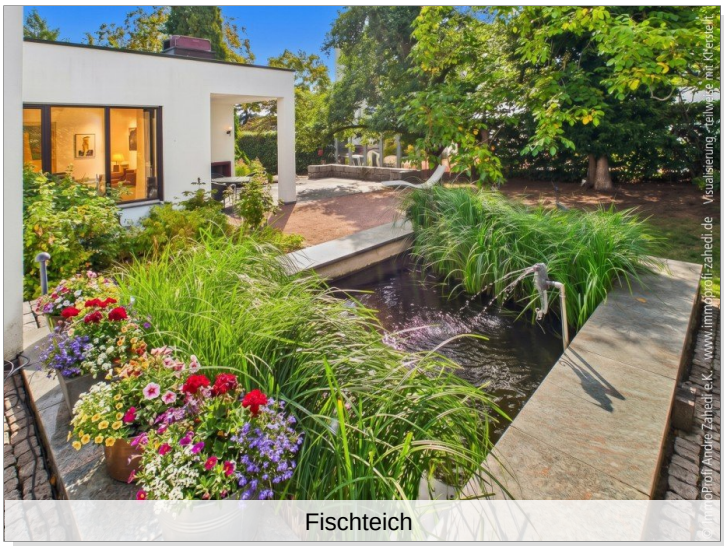
> Einfamilienhaus
> Mühltal
> 7 Zimmer
> 288 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004267



Terrasse



Wintergarten vor Schwimmhalle



Fischteich



Terrasse vor Wintergarten



Exklusiv wohnen



Kinderfreundlich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> Mühltal
> 7 Zimmer
> 288 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004267





Wintergarten vor Schwimmhalle



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Wohn- und Esszimmer



Luftaufnahme



Blick vom Wohnzimmer

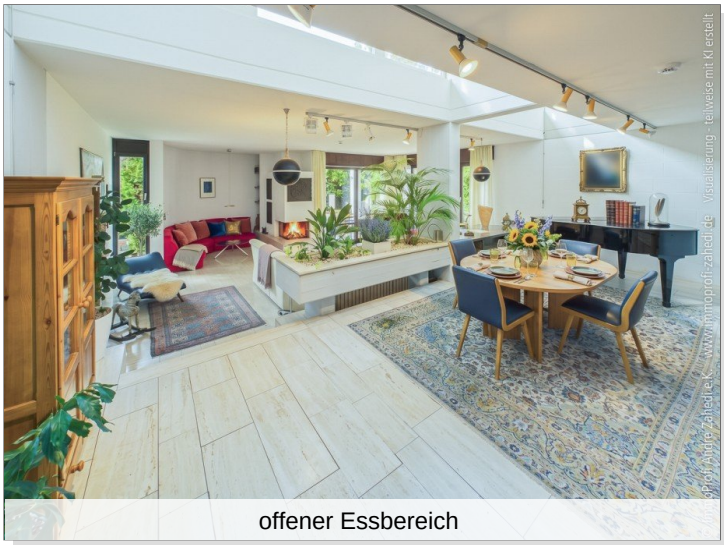
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> Mühltal
> 7 Zimmer
> 288 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004267

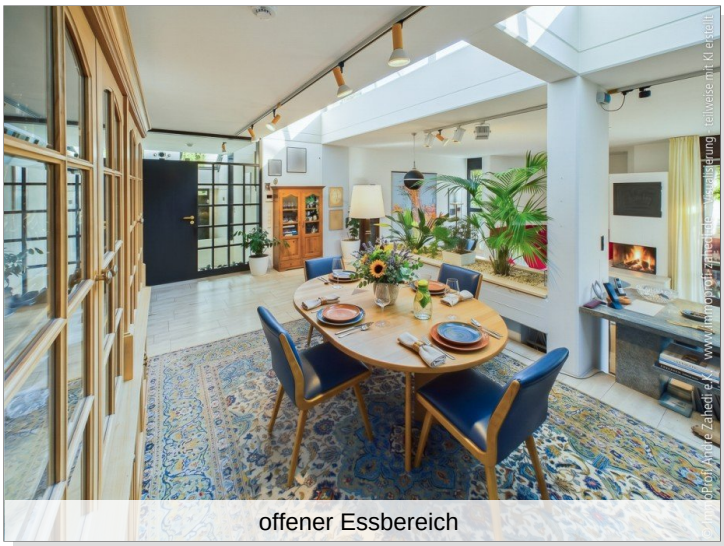




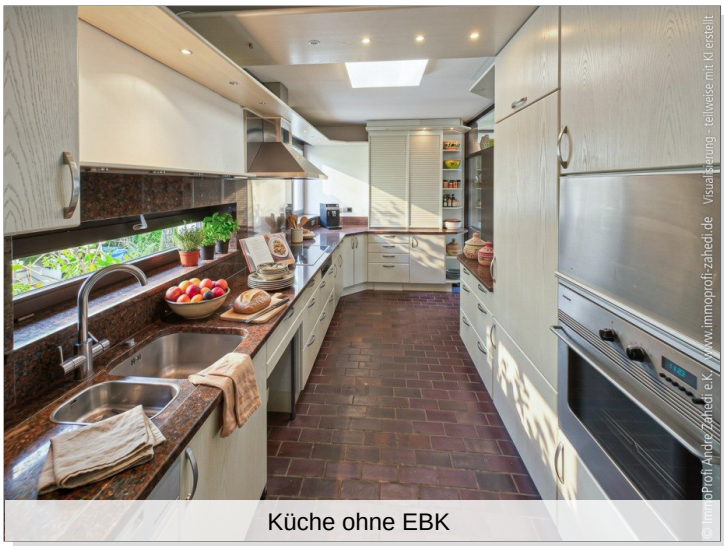
offener Essbereich



Wohnzimmer mit Kamin



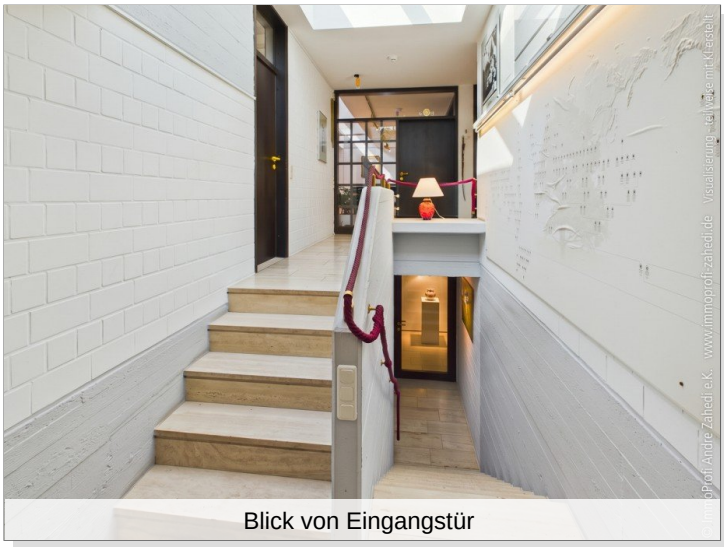
offener Essbereich



Küche ohne EBK



Wohnzimmer mit Kamin



Blick von Eingangstür

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> Mühltal
> 7 Zimmer
> 288 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004267





Masterbedroom



Kinderzimmer



Duschbad Eltern



Kinderzimmer



Homeoffice/Ankleide



Kinderbad

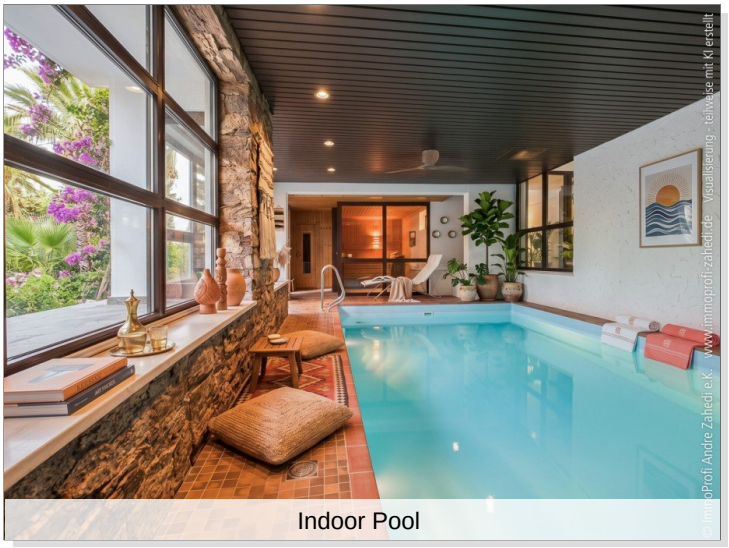
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> Mühltal
> 7 Zimmer
> 288 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004267





Indoor Pool



Wellnessbereich



Sauna + Dusche & WC

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> Mühltal
> 7 Zimmer
> 288 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004267



Ansprechpartner:

Firma

Telefon: 00496151599050
E-Mail: vk@anfrage.immoprofi-zahedi.de

Firmendaten:

Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A
64295 Darmstadt

Tel.: +49 (0) 6151 - 59 905-0
Fax: +49 (0) 6151 - 59 905-15
E-Mail: info@immoprofi-zahedi.de
Internet: www.immoprofi-zahedi.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführender Inhaber:
André Zahedi

Registergericht: Amtsgericht Darmstadt
Registernummer: HRA 83163
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 205700351

Aufsichtsbehörde: Ordnungsamt Darmstadt, 64225 Darmstadt, Postfach 111061
Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Landkreis Darmstadt-Dieburg

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
Mitglied bei DGHR – Deutsche Gesellschaft für Home Staging und Redesign e.V.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Mühltal
> 7 Zimmer
> 288 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004267



AGB:

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

1. Die von der Immoprofi 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 Immoprofi 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 Immoprofi 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 Immoprofi 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 Vertragsabschlus über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.

3. c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der Immoprofi 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 Immoprofi 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 Immoprofi 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, wenn sie von der Immoprofi Andre Zahedi e.K. schriftlich genehmigt werden.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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