IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI

EXPOSÉ

Kaminabende, Sonnenterrasse und Sauna: Ihr neues Familienzuhause in Mühltal



ImmoProfi Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de Visualisierung teilweise mit KI erstellt

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 64367 Mühltal
Baujahr: 1972
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 244,38 m²
Nutzfläche (ca.): 63,61 m²
Grundstücksfläche (ca.): 747 m²
Anzahl Etagen: 2
Terrasse: ja

Kaufpreis € 925.000,-

© 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
> 244,38 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004261



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64367 Mühltal
Baujahr	1972
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	244,38 m²
Nutzfläche (ca.)	63,61 m²
Grundstücksfläche (ca.)	747 m²
Kaufpreis	925.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	145,30 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-09-27
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1972
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Sauna	ja
Wintergarten	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

Objektbeschreibung:

Dieses freistehende Einfamilienhaus von 1972 in Massivbauweise liegt ruhig in einer der schönsten Wohnlagen von Mühltal-Traisa und ist ab sofort frei.

Herzstück ist der offene Wohnbereich unter der hohen Holzdecke. Hier gehen Wohnen, Essen und Kochen fließend ineinander über. An kühlen Abenden knistert das Feuer im Kamin, die Einbauküche mit Kochinsel bleibt im Haus. Die verglaste Terrasse ist in den Wohnraum integriert und holt viel Licht herein. Im Sommer kühlt eine Klimaanlage.

Auf der Sonnenterrasse beginnt das Wochenende mit einem Frühstück in der Morgensonne. Der Blick fällt auf rund 747 m² Garten mit weitem Rasen, alten Bäumen und Platz zum Toben. Ein Highlight ist der renovierte Fachwerkpavillon von ca. 1910. Mit Heizkörper ist er ganzjährig nutzbar, etwa als Spielhaus, Atelier oder Leseecke.

Auf rund 244 m² Wohnfläche bieten sieben Zimmer und drei Bäder Raum für alle, auch für das Homeoffice. Im Gartengeschoss liegt eine 2022 renovierte Einliegerwohnung mit eigenem Eingang, ideal für Großeltern, größere Kinder oder zur Vermietung. Dazu kommt ein Wellnessbereich mit großer Sauna, Whirlpool und Dusche - Urlaubsgefühl im eigenen Haus.

Auch technisch ist das Haus gut aufgestellt. 2012 wurde es energetisch saniert, mit Wärmedämmverbundsystem und 3-fach-Verglasung. Hinzu kommen eine PV-Anlage mit 10 kWp, eine Gas-Zentralheizung mit Solarthermie von 2014, Wallbox und Glasfaser. Die Garage hat ein elektrisches Tor, davor gibt es mindestens zwei weitere Stellplätze.

Die Böden sind in die Jahre gekommen. Hier können Sie nach eigenem Geschmack Neues gestalten und dem Haus Ihre persönliche Handschrift geben.

Wald, Felder und ein Spielplatz liegen in der Nähe, Kita, Grundschule und Freibad sind schnell erreicht. Die Darmstädter Innenstadt ist nur wenige Minuten entfernt. Hier wachsen Kinder mit Natur und Freiheit auf.

Für eine Besichtigung wenden Sie sich bitte an Herrn Nicolas Baitsch von Immoprofi Zahedi aus Darmstadt. Wir freuen uns auf Sie!

Ausstattung:

Massivbauweise
Voll unterkellert
Energetische Sanierung 2012: Wärmedämmverbundsystem und 3-fach-Verglasung (Gartengeschoss und Terrassenverglasung: Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung)
Neue Fenster und neue Eingangstür im Gartengeschoss (2021)
Einliegerwohnung renoviert (2022)
Gas-Zentralheizung mit Solarthermie (2014)
Photovoltaikanlage mit 10 kWp (2012)
Wallbox für E-Fahrzeuge
Wohnzimmer mit Kamin
Verglaste Terrasse, 1979 ins Wohnzimmer integriert

© 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
> 244,38 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004261



Klimaanlage im Wohnzimmer (EG)
Einbauküche mit Kochinsel (im Kaufpreis enthalten)
Insgesamt 3 Bäder
Wellnessbereich im Gartengeschoss mit großer Sauna, Whirlpool und Dusche
Fenster teilweise mit elektrischen Rollläden
Glasfaseranschluss im Haus
Sat-Anlage
Garage mit elektrischem Tor, davor mindestens 2 weitere Pkw-Stellplätze
Renovierter Gartenpavillon (erbaut ca. 1910) mit Fenster und Heizkörper

++ 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:

Traisa gehört zur Gemeinde Mühltal und liegt im vorderen Odenwald direkt vor den Toren Darmstadts. Familien finden hier, was im Rhein-Main-Gebiet selten geworden ist: ein gewachsenes, grünes Wohnumfeld mit dörflichem Charakter und trotzdem kurzen Wegen in die Stadt. Wald, Wiesen und Felder sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Kinder können hier draußen spielen und Rad fahren, und am Wochenende geht es zu Fuß oder mit dem Rad direkt in den Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald.

Auch der Familienalltag lässt sich gut organisieren. Die Grundschule "Traisaer Schule" liegt mitten im Ort und bietet eine Ganztagsbetreuung im Rahmen des "Pakts für den Ganztag". Dazu kommt eine Kindertagesstätte mit großem, naturnahem Außengelände. Weitere Kitas gibt es in den anderen Mühltaler Ortsteilen. Die vielfältigen weiterführenden Schulen in Darmstadt sind schnell erreichbar.

Für die Freizeit ist reichlich gesorgt. Im Sommer ist das Freibad Traisa mit 50-Meter-Bahnen und Eltern-Kind-Bereich ein beliebter Treffpunkt. Dazu kommen der Golfclub, aktive Vereine, Sportangebote und Feste wie der überregional bekannte "3sathlon". Waldwege und der Naturlehrpfad rund um den Ort laden zu Ausflügen mit der ganzen Familie ein.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Buslinien verbinden Traisa direkt mit dem Böllenfalltor. Von dort fahren die Straßenbahnen in die Darmstädter Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Über den nahegelegenen Bahnhof Mühltal erreicht man mit der Odenwaldbahn Darmstadt und ohne Umsteigen auch Frankfurt am Main. Mit dem Auto sind die Darmstädter Innenstadt, die TU-Lichtwiese und die Autobahnen A5 und A67 schnell zu erreichen. Damit ist die Lage auch für Berufspendler ins Rhein-Main-Gebiet interessant.

Traisa verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit der Infrastruktur einer Universitätsstadt. Für Familien, die Platz, Grün und eine gute Anbindung suchen, ist das ein idealer Ort zum Ankommen und Bleiben.

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:



Blick vom Garten

© 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
> 244,38 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004261





Wohn- und Esszimmer + Küche



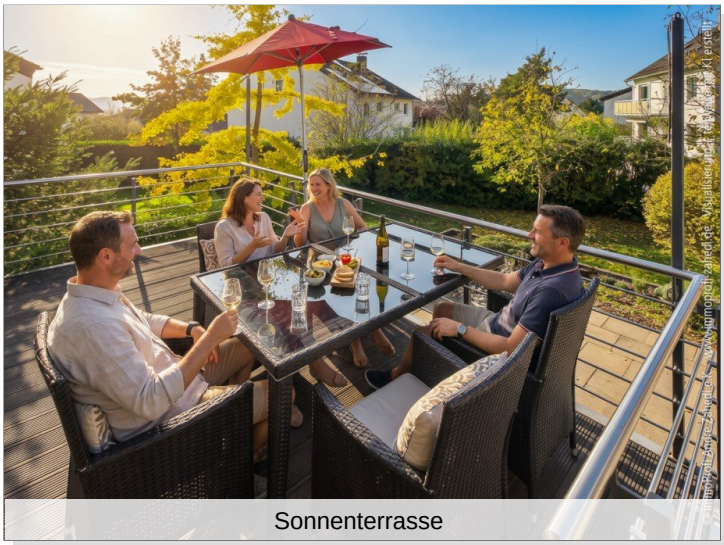
Abendstimmung



Sonnenterrasse



Pavillion im Garten



Sonnenterrasse



Wohn- und Esszimmer + Küche

© 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
> 244,38 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004261

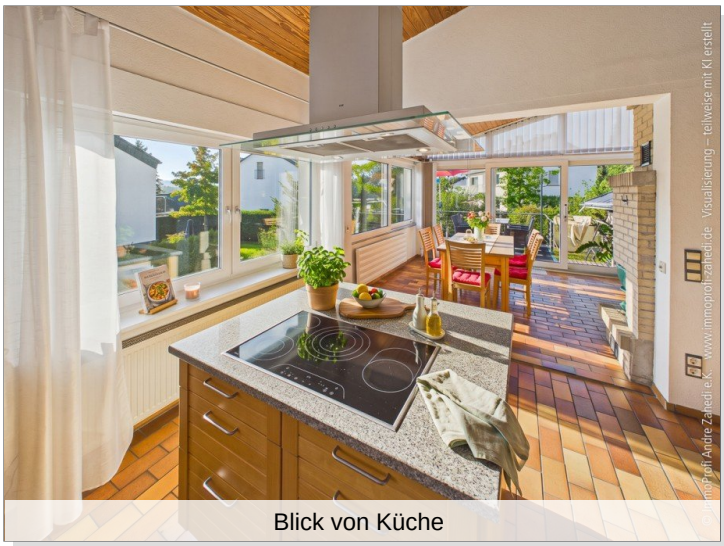




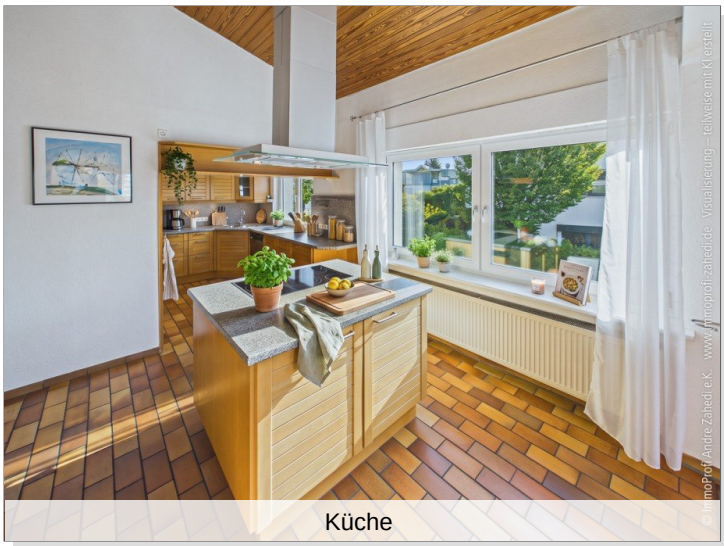
Pavillion im Garten



Wohn- und Esszimmer + Küche



Blick von Küche



Küche



web-11Wohn- und Esszimmer + Küche



Wohn- und Esszimmer + Küche

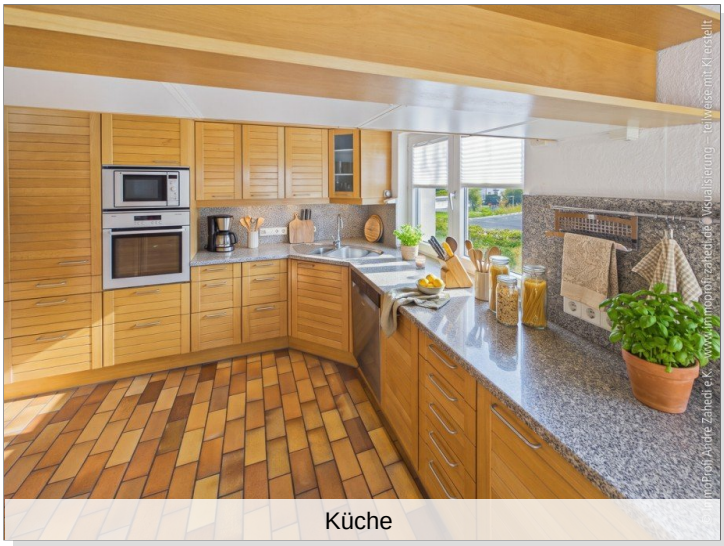
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> 244,38 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004261

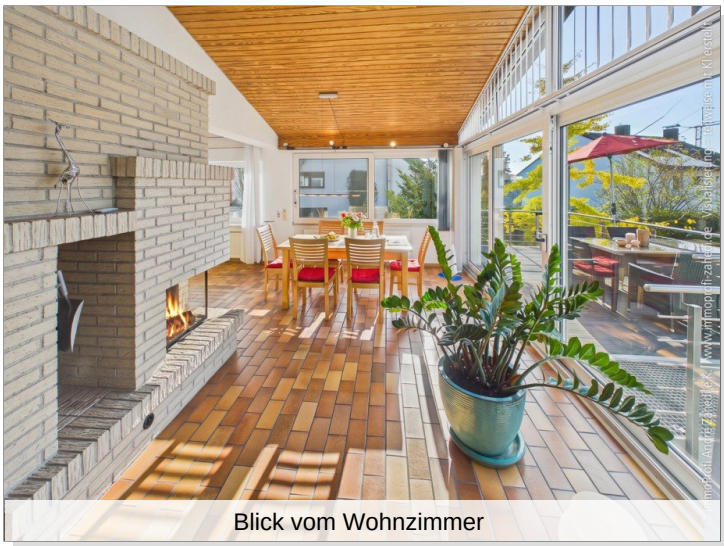




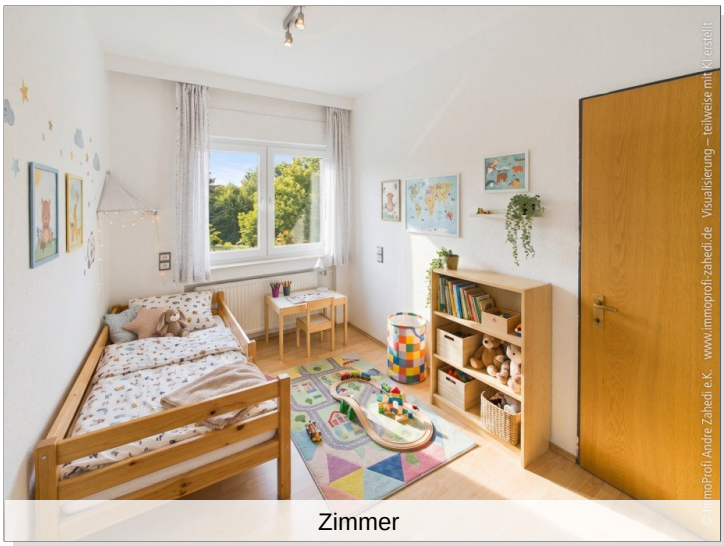
Küche



Schlafzimmer



Blick vom Wohnzimmer



Zimmer



Essbereich



Duschbad im EG

© 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
> 244,38 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004261





Duschbad im EG



Bad im Gartengeschoß



Zimmer im EG



Sauna+Whirlpool+Dusche



Homeoffice Gartengeschoß



Wohnen im Gartengeschoß

© 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
> 244,38 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004261





Wohnen+Schlafen im Gartengeschoß



Strassenansicht



Duschbad im Gartengeschoß



Seitenansicht

© 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
> 244,38 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004261



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
> 244,38 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004261



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