IMMOPROFI
ANDRÉ ZAHEDI

EXPOSÉ

Wo Familienleben Wurzeln schlägt - charmantes Einfamilienhaus in Mühltal

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

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 64367 Mühltal / Nieder-Ramstadt
Baujahr: 1939
Zimmerzahl: 6,5
Wohnfläche (ca.): 149,05 m²
Nutzfläche (ca.): 47,92 m²
Grundstücksfläche (ca.): 337 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

VERKAUFT
€ 500.000,-

© 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 / Nieder-Ramstadt
> 6,5 Zimmer
> 149,05 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004246

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64367 Mühltal / Nieder-Ramstadt
Baujahr	1939
Zimmerzahl	6,5
Wohnfläche (ca.)	149,05 m²
Nutzfläche (ca.)	47,92 m²
Grundstücksfläche (ca.)	337 m²
Kaufpreis	500.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Sonstiges	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	132,20 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2035-09-13
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1939
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

Objektbeschreibung:

Manche Häuser spürt man schon beim ersten Betreten: Hier ist gelebtes Zuhause. In einer ruhigen Lage von Mühltal, im charmanten Ortsteil Nieder-Ramstadt, erwartet Sie dieses gepflegte, mit viel Liebe modernisierte Einfamilienhaus auf einem sonnigen Grundstück von ca. 337 m². Schule und Kindergarten liegen nur wenige Minuten entfernt - kurze Wege, die den Familienalltag spürbar leichter machen und den Kindern Freiheit schenken.

Das massiv gebaute Haus überzeugt mit 6,5 Zimmern, zwei modernisierten Bädern und einem großzügigen Wohn- und Esszimmer mit gemütlichem Kaminofen und warmem Bucheparkett - der ideale Ort für lange Abende im Kreis der Familie. In der Schreiner-Einbauküche kommen alle zusammen, wenn gekocht, gelacht und geplant wird.

Große Fensterflächen fluten die Räume mit Licht. Vom sonnigen Balkon im Obergeschoss schweift der Blick weit über die Dächer von Nieder-Ramstadt - ein Ausblick, der jeden Morgen zum kleinen Innehalten einlädt. An warmen Tagen wird die großzügige Terrasse zum Herzstück des Sommers, angenehm beschattet von der neuen Sonnenmarkise (2023).

Über die Jahre wurde das Haus mit Bedacht gepflegt und modernisiert: energetische Sanierung mit Solarthermie und neuer Öl-Zentralheizung (2007), gedämmte Fassade, erneuerte Bäder und Fenster. Ein besonderes Plus ist die 2008 verlängerte Garage mit beheiztem Hobbyraum - Werkstatt, Homeoffice oder Rückzugsort für große und kleine Bastler.

Sofort bezugsfrei bietet dieses Zuhause alles, was Familien suchen: kurze Wege, ein freundliches Wohnumfeld und viel Raum zum Leben und Wachsen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin mit unserem Immobilienmakler Nicolas Baitsch - und lassen Sie sich verzaubern.

Ausstattung:

- Massivbauweise
- Unterkellert
- 1982 Stromleitungen, Wasser- und Kanalisation erneuert
- 2001 neue Schreiner-Einbauküche
- 2007 energetische Sanierung + Solarthermie für Warmwasser und Unterstützung der Heizung
- 2007 neue Dämmung der Hauswände
- 2007 neue Öl-Zentralheizung
- 2006 beide Bäder erneuert
- 2001 Fenster im EG erneuert
- 2006 Fenster im OG, Scheiben erneuert
- 2004 neuer geschlossener Kaminofen im Wohnzimmer
- 2008 Garagenverlängerung - hinter der Garage Hobbyraum, beheizt
- 2023 neue Sonnenmarkise
- Bucheparkett im Wohn- und Esszimmer
- 2019 Garagenrolltor erneuert

Hinweis: Einzelne Räume wurden zur besseren Veranschaulichung digital möbliert (Virtual Ki-Staging). Die gezeigte Einrichtung ist nicht Bestandteil

© 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

des Angebots und dient lediglich der Illustration möglicher Nutzungskonzepte.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in Mühltal-Nieder-Ramstadt, dem Verwaltungssitz und größten Ortsteil der Gemeinde Mühltal, südöstlich der Wissenschaftsstadt Darmstadt gelegen. Der Ort liegt am Übergang der Rhein-Main-Ebene in den vorderen Odenwald und ist Teil des Geo-Naturparks Bergstraße-Odenwald - eine landschaftlich reizvolle Umgebung, die von ausgedehnten Wäldern, einer hügeligen Topografie und dem durch den Ort fließenden Flüsschen Modau geprägt ist.

Nieder-Ramstadt verbindet auf attraktive Weise die Ruhe einer naturnahen, dörflich gewachsenen Wohnlage mit der unmittelbaren Nähe zum urbanen Zentrum Darmstadts. Der historische Ortskern und die Wege entlang der Modau unterstreichen den ursprünglichen Charakter des Ortes, während die gute Anbindung an Darmstadt und das gesamte Rhein-Main-Gebiet kurze Wege zu Arbeitsplätzen, Hochschulen und dem überregionalen Verkehrsnetz sichert.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Grundschulen sind vor Ort vorhanden, ergänzt durch ein vielfältiges Vereins- und Kulturleben mit über 100 Vereinen. Wer Erholung und Freizeit im Grünen schätzt, findet mit den weitläufigen Wander- und Radwegen des Odenwaldes ein besonderes Plus an Lebensqualität direkt vor der Haustür.

Insgesamt bietet der Standort ein ausgewogenes Umfeld für Familien, Naturverbundene und Berufstätige, die eine ruhige Wohnlage bei hervorragender Erreichbarkeit der Region suchen.

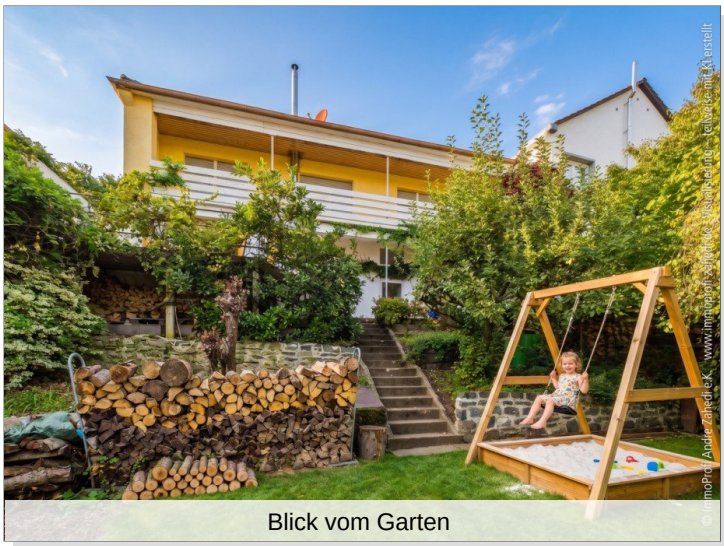
Sonstiges:

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,Dieburg, 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.

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

Objektbilder:

Wohn- und Esszimmer



Blick vom Garten

Terrasse mit Fernblick

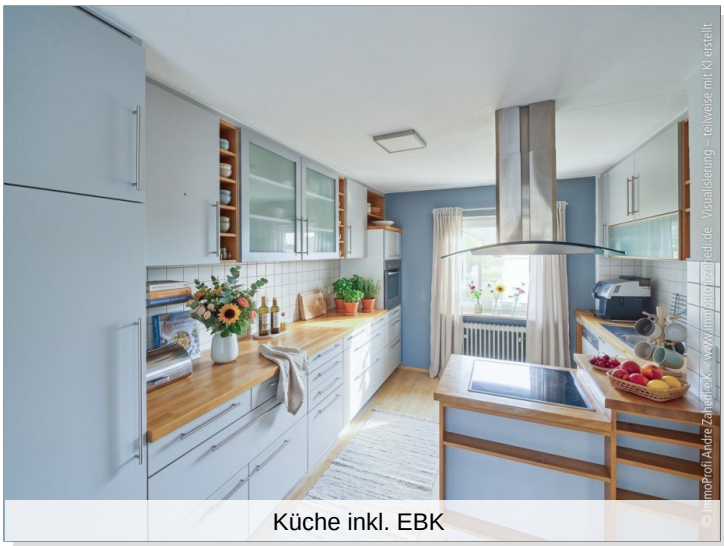
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

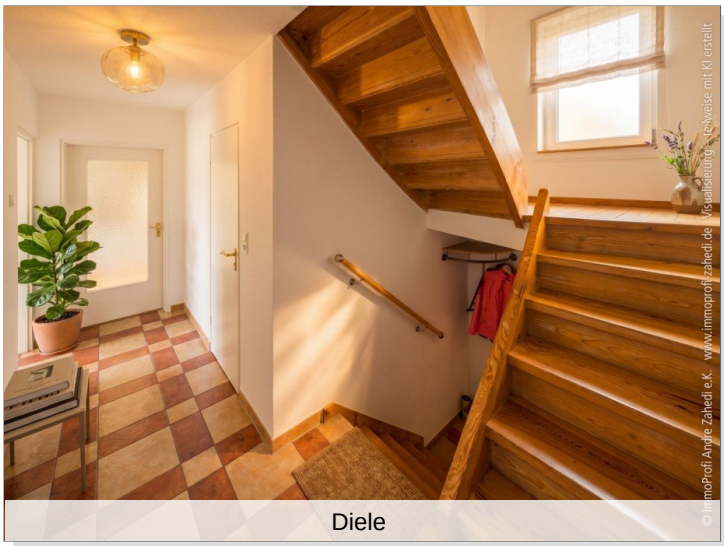
> Einfamilienhaus
> Mühltal / Nieder-Ramstadt
> 6,5 Zimmer
> 149,05 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004246

Balkon

Duschbad im EG



Küche inkl. EBK



Diele

Küche inkl. EBK

Zimme rim OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

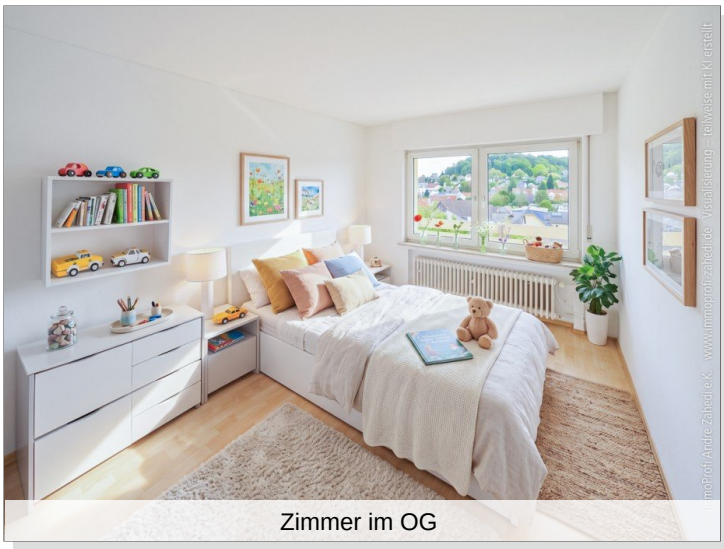
Immoprofi Andre Zahedi e.K.
Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15
zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Mühltal / Nieder-Ramstadt
> 6,5 Zimmer
> 149,05 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004246

Badezimmer im OG

Zimmer im OG



Zimmer im OG

Verlängerung der Garage

Zimmer im OG

Hausansicht Strasse

© 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 / Nieder-Ramstadt
> 6,5 Zimmer
> 149,05 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004246

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 / Nieder-Ramstadt
> 6,5 Zimmer
> 149,05 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IZ004246

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