

Mühltal / Nieder-Ramstadt

# Moderne und großzügige Wohnung mit zwei Balkonen

Objektnummer: 24005008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 455.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24005008 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24005008 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24005008
Wohnfläche	ca. 137 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	17.05.2024
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Garage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	455.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24005008 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO	Endenergiebedarf	107.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.01.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 24005008 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005008 - 64367 Mühlital / Nieder-Ramstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005008 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005008 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005008 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005008 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005008 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005008 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005008 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005008 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005008 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24005008 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt**

## Ein erster Eindruck

In schöner Lage von Nieder-Ramstadt befindet sich diese großzügige und schicke Wohnung im 1. OG eines 9-Parteienhauses. Die großräumige Wohnung wurde aus zwei Wohnungen zusammengelegt und bietet dadurch ca. 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Vom repräsentativen Eingangsbereich erreichen Sie links das Gäste-WC und gerade aus das großräumige, helle Wohn-/Esszimmer mit breiter Fensterfront und Klimaanlage, das mit seinen ca. 44 m<sup>2</sup> den beeindruckenden Mittelpunkt der Wohnung bietet. Von hier aus treten Sie auf den großen ca. 20 m<sup>2</sup> großen, überdachten Balkon in Südausrichtung, auf dem Sie den ganzen Tag die Sonne genießen können. Die hochwertige Einbauküche grenzt direkt an den Wohn-/Essbereich an. Weiter geht es über den Flur in das ansprechende Schlafzimmer und das gut dimensionierte, moderne Tageslichtbad mit Dusche. Ein weiteres, großzügiges Schlafzimmer mit Klimaanlage verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zum geräumigen Ost-Balkon. Einen Waschmaschinenanschluss gibt es bequem in der Wohnung. Zusätzlich bietet ein ca. 10,5 m<sup>2</sup> großer Kellerraum ausreichend Abstellmöglichkeiten. Die Wohnung verfügt außerdem über eine Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb.



Objektnummer: 24005008 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Ausstattung und Details

- \* Schöne Lage von Nieder-Ramstadt
- \* Großzügiger, heller Wohn-/Essbereich
- \* Zwei große Balkone
- \* Zwei Balkon-Kraftwerke mit 600 Watt Leistung
- \* Neuwertiges Badezimmer
- \* Überwiegend elektrische Rollläden
- \* Klimaanlage in SZ und WZ
- \* gelungene Aufteilung
- \* Garage

Objektnummer: 24005008 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Alles zum Standort

In der Gemeinde Mühlthal leben rund 15.000 Einwohner verteilt auf die Ortsteile Trautheim, Traisa, Nieder-Ramstadt, Nieder-Beerbach, Frankenhausen und Waschenbach. Mühlthal liegt am Rande des Odenwaldes und wird vom Naturpark Bergstraße-Odenwald durchzogen. Mühlthal bietet: hohe Wohnqualität, naturnahe Wohnflächen, gute Infrastruktur sowie reges Vereinsleben mit vielfältigen Angeboten und Aktivitäten. Burgruine Frankenstein, Hofgut Dippelshof, zentrale Sportanlagen, Großsporthalle, Tennisplätze, Golfplatz, Reitplätze, beheiztes Freibad bieten Ihnen viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Man wohnt in Mühlthal naturnah und doch nur wenige Minuten von der Großstadt Darmstadt. Die Bahnverbindungen und die Buslinien bringen Sie schnell an den gewünschten Ort. Vom nahegelegenen Bahnhof Mühlthal gibt es direkte Bahnverbindungen nach Frankfurt/ Hbf. (ca. 30 min). Die Bundesautobahnen A5/A67 sind ca. 15 Minuten entfernt. Außerdem ist der Frankfurter Flughafen und die Stadt Frankfurt in ca. einer halben Autostunde erreichbar. Darmstadt ist nicht nur eine schöne, sondern auch eine jugendlich und intellektuell geprägte Stadt. Mit ihren vielen Instituten und Forschungszentren hat sie sich traditionell der Wissenschaft und Forschung verschrieben. Zahlreiche Studenten und Angestellte der Technischen Universität und begleitender Forschungseinrichtungen bestimmen das lebendige Stadtbild. Institutionen wie Staatstheater, Kinos, Restaurants, Cafés und Musikclubs, Schwimmbäder runden die Freizeitgestaltung ab. Darmstadt ist auch für seine architektonisch einmaligen Jugendstilgebäude überregional bekannt. Die Künstlerkolonie auf der Mathildenhöhe wurde Anfang des 20. Jahrhunderts begründet, eine bemerkenswerte Attraktion mit wertvollen Bauwerken, gekrönt vom Hochzeitsturm. Kein Wunder, dass man hier gern wohnt und arbeitet - in einem soliden, gewachsenen Umfeld mit allem, was man zum Leben braucht.

**Objektnummer: 24005008 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.1.2031. Endenergiebedarf beträgt 107.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24005008 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39 Darmstadt  
E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)