

Mühlthal / Trautheim – Mühlthal

# Moderne Villa mit Bio-Pool und Weitblick

*CODICE OGGETTO: 24005024*



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

PREZZO D'AFFITTO: 4.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 384,2 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.040 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24005024
Superficie netta	ca. 384,2 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	15.07.2024
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2011
Garage/Posto auto	2 x Garage

Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	keine Mieterprovision
Modernizzazione / Riquilificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.09.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	63.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	B

CODICE OGGETTO: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal**

## Una prima impressione

Diese exklusive und moderne Villa wurde 2011 erbaut und befindet sich im beliebten Ortsteil Trautheim. Der Eingangsbereich empfängt Sie mit ausreichend Platz für eine Garderobe und Abstellmöglichkeiten. Durch eine Glasschiebetür erreichen Sie den großzügigen, hellen Wohnbereich mit angrenzendem Esszimmer und offener, moderner Küche mit Mittelblock und hochwertigen Einbaugeräten. Durch die zahlreichen, bodentiefen Fensterfronten erhält dieser Bereich einen transparenten Charakter und dank des massiven Eichendielenbodens und des Kaminofens auch eine gemütliche Komponente. Die große Holzterrasse mit dem wunderbaren Bio-Außenpool sind vom Wohnzimmer aus begehbar und lässt Sie die heißen Sommertage bestens genießen. Der direkt angrenzende Garten mit unverbaubarem Blick ins Naturschutzgebiet ist ein weiteres Highlight dieser besonderen Immobilie. Ein ansprechendes Gästezimmer sowie ein modernes Duschbad sind ebenfalls auf dieser Etage angeordnet. Über eine Holz-Wendeltreppe erreichen Sie das Obergeschoss mit dem geräumigen Flur mit Galeriebereich. Der Luftraum bietet Ihnen ein luftig leichtes Raumerlebnis und einen Blick ins Esszimmer. Weiter geht es in die zwei geräumigen Kinderzimmer und das Elternschlafzimmer mit eigener Dachterrasse und einem Bad en Suite mit Wanne und Dusche sowie den Ankleidebereich mit viel Stauraum. Von der Massagebadewanne aus haben Sie einen schönen Feldblick. Ein weiteres Duschbad und ein Hauswirtschaftsraum vervollständigen das durchdachte Raumkonzept auf dieser Etage. Das Staffelgeschoss mit einem Studio können Sie nach Ihren Bedürfnissen nutzen, von dort haben Sie einen wunderbaren Ausblick. Im Untergeschoss befinden sich neben ausreichend Abstellmöglichkeiten ein großzügiger Wellnessbereich mit Fitnessbereich und Sauna sowie ein klimatisierter Weinkeller und ein weiteres Zimmer zur individuellen Nutzung. Zwei Garagenstellplätze mit direktem Zugang ins Haus vollenden dieses außergewöhnliche Angebot.

**CODICE OGGETTO: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal**

## Dettagli dei servizi

- \* Großzügiger, offener Wohn-/Ess-/Kochbereich im EG
- \* Zahlreiche bodentiefe Fensterfronten
- \* Kaminofen
- \* Teilweise hohe Decken
- \* Fußbodenheizung
- \* Alarmanlage
- \* Belüftungsanlage
- \* Praktische Einbauschränke
- \* Moderne Einbauküche von Bulthaup mit Gaggenau-Elektrogeräten und BORA Kochfeld und Mittelblock  
(Tepanyaki Grillfläche / Dampfgarer / Side by Side Kühlschrank)
- \* Große Holzterrasse mit Bio Außenpool
- \* Eingewachsener, schöner Garten
- \* Wunderbarer Fernblick ins Grüne
  
- \* Wellnessbereich im UG mit KLAFS Sauna
- \* Weinkeller etc.

**CODICE OGGETTO: 24005024 - 64367 Mühlal / Trautheim – Mühlal**

## Tutto sulla posizione

In der Gemeinde Mühlal leben rund 15.000 Einwohner verteilt auf die Ortsteile Trautheim, Traisa, Nieder-Ramstadt, Nieder-Beerbach, Frankenhausen und Waschenbach. Mühlal liegt am Rande des Odenwaldes und wird vom Naturpark Bergstraße-Odenwald durchzogen. Mühlal 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 Mühlal 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 Mühlal 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.

**CODICE OGGETTO: 24005024 - 64367 Mühlal / Trautheim – Mühlal**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 63.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.



**CODICE OGGETTO: 24005024 - 64367 Mühlthal / Trautheim – Mühlthal**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)