

Mühlital / Nieder-Ramstadt

# Moderne, leerstehende Etagenwohnung – mit zwei großen Balkonen!

Objektnummer: 25005003



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25005003 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

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

Objektnummer: 25005003 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Auf einen Blick

|               |                                 |
|---------------|---------------------------------|
| Objektnummer  | 25005003                        |
| Wohnfläche    | ca. 137 m²                      |
| Bezugsfrei ab | 24.02.2025                      |
| Zimmer        | 3                               |
| Schlafzimmer  | 2                               |
| Badezimmer    | 1                               |
| Baujahr       | 1982                            |
| Stellplatz    | 1 x Garage, 15000 EUR (Verkauf) |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 395.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 10 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25005003 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |                |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Elektro          | Endenergiebedarf            | 107.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.01.2031       | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befeuernng                 | Elektro          | Baujahr laut Energieausweis | 1982           |

Objektnummer: 25005003 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005003 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005003 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005003 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005003 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005003 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005003 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005003 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Etagenwohnung mit ca. 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem freistehenden Mehrparteienhaus und bietet Ihnen ein modernes, komfortables Zuhause in begehrter Lage von Mühlthal. Das 1982 errichtete Mehrfamilienhaus wurde 2020 vollständig renoviert und präsentiert sich heute in einem stilvollen, zeitgemäßen Zustand. Die Wohnung verbindet hohe Wohnqualität mit durchdachten Details, die den Wohnkomfort auf ein neues Level heben. Mit einer durchdachten Raumaufteilung auf 3 Zimmern bietet die Wohnung viel Platz für individuelle Bedürfnisse. Der großzügige, lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung und lädt mit einer großen Fensterfront und direktem Zugang zu einem der beiden Balkone zum Entspannen ein. Die beiden Balkone bieten nicht nur genügend Platz für angenehme Stunden im Freien, sondern verfügen auch über einen praktischen Außenwasseranschluss – ideal für das Gießen von Pflanzen oder das Reinigen von Gartenmöbeln. Die Wohnung umfasst zwei geräumige Schlafzimmer. Der Flur, ausgestattet mit einem praktischen Dimmschalter, sorgt dafür, dass Sie bei gedämpftem Licht einen Blick ins Kinderzimmer werfen können, ohne das Kind zu wecken. Elektrische Rollläden und eine Fußbodenheizung in allen Räumen bieten zusätzlichen Komfort und sorgen für eine angenehme Wärmeverteilung. Zu den besonderen Merkmalen der Wohnung zählen die beiden Balkone, die jeweils mit modernen Balkon-Kraftwerken ausgestattet sind und umweltfreundlich ca. 600 Watt Strom erzeugen. Diese tragen nicht nur zur Energieeffizienz bei, sondern ermöglichen es auch, einen Teil des eigenen Strombedarfs zu decken. Das neuwertige Badezimmer und das separate Gäste-WC sind mit hochwertiger Ausstattung ausgestattet. Beide Toiletten sind zudem mit der innovativen purAir Filter-Technologie versehen, die die Luftqualität nach dem Gebrauch optimiert und für ein angenehmes Raumklima sorgt. Besonders hervorzuheben ist der No-Frost Heizkörper im Außen-Abstellraum – eine durchdachte Lösung, damit Obst und Gemüse im Winter keinen Frostschaden nehmen. Eine Biffar-Eingangstür der Widerstandsklasse RC3 sorgt für hohe Sicherheit. Diese robuste Tür gewährleistet, dass Sie in Ihrem Zuhause stets sicher sind – auch wenn Sie sich im Urlaub befinden. Weitere Highlights der Wohnung sind die Step-Lights an vielen Steckdosen, die es ermöglichen, sich nachts bequem durch die Wohnung zu bewegen, ohne andere Mitbewohner zu stören. Zudem trägt die Klimaanlage in den Schlafräumen und im Wohnzimmer zu einem angenehmen Raumklima bei, besonders an heißen Sommertagen. Die Wohnung befindet sich in einem pflegeleicht gehaltenen Mehrfamilienhaus, das sich harmonisch in die Umgebung integriert und ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Der dazugehörige Garagenstellplatz sorgt nicht nur für sicheren Parkraum, sondern auch für zusätzlichen Stauraum. Die Lage in Nieder-Ramstadt ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten,

Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie eine ausgezeichnete Anbindung an die Umgebung genießen. Dank der großzügigen Raumaufteilung, der hochwertigen Ausstattung und der durchdachten Details eignet sich diese Wohnung besonders für Paare oder kleinere Familien, die modernen Komfort und eine gehobene Wohnqualität zu schätzen wissen. Eine Besichtigung der Immobilie ist empfehlenswert, um sich persönlich von den zahlreichen Vorzügen dieser exklusiven Wohnung zu überzeugen.

Objektnummer: 25005003 - 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: 25005003 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Alles zum Standort

Die malerische Gemeinde Mühlthal, mit rund 15.000 Einwohnern, setzt sich aus den idyllischen Ortsteilen Trautheim, Traisa, Nieder-Ramstadt, Nieder-Beerbach, Frankenhausen und Waschenbach zusammen. Eingebettet am Rande des Odenwaldes und durchzogen vom Naturpark Bergstraße-Odenwald, bietet Mühlthal eine außergewöhnliche Kombination aus naturnahen Wohnflächen und einer ausgezeichneten Lebensqualität. Die Region zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur, ein aktives Vereinsleben und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten aus. Mühlthal bietet seinen Bewohnern eine Vielzahl von Erholungsangeboten wie die Burgruine Frankenstein, das historische Hofgut Dippelshof sowie verschiedene Sportanlagen, eine Großsporthalle, Tennisplätze, Reitmöglichkeiten und einen Golfplatz. Für Erfrischung sorgt das beheizte Freibad. Diese Angebote tragen maßgeblich zu einer hohen Lebensqualität bei und machen Mühlthal zu einem idealen Wohnort für Naturliebhaber und sportlich aktive Menschen. Trotz der naturnahen Lage profitieren die Bewohner von einer sehr guten Anbindung an die nahegelegene Großstadt Darmstadt. Die hervorragende Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr – mit schnellen Bahnverbindungen und Buslinien – ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit von Darmstadt und anderen Städten der Region. Der Bahnhof Mühlthal ist nur wenige Minuten entfernt und bietet direkte Zugverbindungen nach Frankfurt (Hauptbahnhof) in nur ca. 30 Minuten. Auch die Bundesautobahnen A5 und A67 sind in etwa 15 Minuten erreichbar, was eine schnelle Anbindung an die Metropolregion Rhein-Main garantiert. Der Frankfurter Flughafen sowie die Frankfurter Innenstadt sind in nur etwa 30 Minuten Fahrzeit erreichbar. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt, die für ihre hohe Lebensqualität und ihren intellektuellen Charakter bekannt ist, bietet zudem zahlreiche kulturelle und soziale Möglichkeiten. Die Stadt ist Heimat zahlreicher renommierter Forschungsinstitute und Universitäten, insbesondere der Technischen Universität Darmstadt. Das lebendige Stadtbild wird von einer jungen und dynamischen Bevölkerung geprägt, die Darmstadt zu einem attraktiven Zentrum für Wissenschaft, Forschung und Innovation macht. Neben einer vielfältigen Gastronomie- und Kulturszene, mit Theater, Kinos, Restaurants, Cafés und Musikclubs, punktet Darmstadt vor allem mit seinem außergewöhnlichen architektonischen Erbe. Besonders die Mathildenhöhe mit ihren Jugendstilgebäuden und dem Hochzeitsturm ist ein beliebtes Wahrzeichen der Stadt und zieht jährlich zahlreiche Besucher an. Diese einzigartige Kombination aus naturnahem Wohnen und der Nähe zu einer innovativen Großstadt macht Mühlthal und seine Umgebung zu einem besonders attraktiven Wohnort. Mühlthal vereint somit die Vorzüge des ländlichen Lebens mit den Annehmlichkeiten und der Dynamik einer Großstadtregion. Ideal für alle, die ein ruhiges, aber gleichzeitig gut angebundenes Zuhause suchen.

Objektnummer: 25005003 - 64367 Mühlthal / Nieder-Ramstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.1.2031. Endenergiebedarf beträgt 107.70 kwh/(m²\*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: 25005003 - 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)