

Mühlthal / Trautheim

# PROVISIONSFREI! Hoch über Mühlthal-Trautheim

????????? ??????????: 24005026

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 61,3 m<sup>2</sup> • ?????????: 2

???????? ??????????: 24005026 - 64367 Mühlthal / Trautheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24005026 - 64367 Mühlthal / Trautheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24005026	????? ???????	249.000 EUR
????????????	ca. 61,3 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Provisionsfrei
????????	4	????? ??????????????	2023
????????	2	?????????	???????
?????????????? ??? ??????????	1	????????????????????	ca. 4 m <sup>2</sup>
??????????	1	???????	????????????????? ?????????, ??????????
????? ?????????????	1984		
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????		

???????? ??????????: 24005026 - 64367 Mühlthal / Trautheim

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	161.60 kWh/m²a
??????????????	18.02.2029	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	F
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24005026 - 64367 Mühlthal / Trautheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24005026 - 64367 Mühlthal / Trautheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24005026 - 64367 Mühlthal / Trautheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24005026 - 64367 Mühlthal / Trautheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24005026 - 64367 Mühlthal / Trautheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24005026 - 64367 Mühlthal / Trautheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24005026 - 64367 Mühlthal / Trautheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24005026 - 64367 Mühlthal / Trautheim

?? ?????????



??????? ???????: 24005026 - 64367 Mühlthal / Trautheim

??? ?????? ???????????

Die sanierte, moderne 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 61,3 m<sup>2</sup> befindet sich in einem Wohngebäude, das im Jahr 1984 erbaut wurde. Die Wohnung wurde 2023 umfassend modernisiert, mit aktueller Badezimmersanierung und Terrassenerneuerung. Im Jahr 2022 wurden neue Fenster eingebaut, die den Wohnkomfort und die Energieeffizienz verbessern. (Die Bodenbeläge wurden 2017 saniert, sodass sie heute in exzellentem Zustand sind.) Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer, ein Badezimmer mit bodentiefer großer Dusche und einen XXL-Balkon mit Blick in die Natur und über Mühlthal. Die Umgebung besticht durch eine wunderschöne Waldrandlage, die Ruhe und Erholung verspricht. Im Flur befindet sich ein hochwertiger und moderner Einbauschränk, der Stauraum bietet und das Ambiente aufwertet. Das Badezimmer ist mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die moderne Einrichtung und die hochwertigen Materialien sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Die Heizung erfolgt über eine effiziente Zentralheizung, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Die offene Küche bietet viel Platz zum kochen und genießen. Der Balkon lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein und bietet einen Rückzugsort zum Entspannen. Ein PKW-Stellplatz im freien rundet dieses Angebot ab. Die gehobene Ausstattungsqualität und die moderne Optik machen diese Wohnung zu einem attraktiven Wohnobjekt mit hohem Wohlfühlfaktor.

???????? ??????????: 24005026 - 64367 Mühlthal / Trautheim

????????????????? ??? ???? ?????

- \* Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich
- \* Einbauküche
- \* Gute Raumaufteilung
- \* Modernes Wohnen in guter Bauqualität
- \* Praktischer und hochmoderner Einbauschränk
- \* Einladender, großer und sonniger Balkon
- \* Wunderbarer Fernblick in eine Mischung aus Grünem und Wohnanlage.
- \* Personenaufzug
- \* Stellplatz

???????? ??????????: 24005026 - 64367 Mühlthal / Trautheim

??? ??? ??? ????????????

Trautheim gehört zu den beliebtesten Lagen im Grüngürtel von Darmstadt. Die unmittelbare Nähe zu Darmstadt und deren kulturellen Möglichkeiten sowie große und mittelständige Industrieunternehmen schaffen in ihrer Summe die besten, existenziellen sowie privaten Lebensbedingungen. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind direkt vor Ort vorhanden. Die Anbindung an den Nahverkehr ist sehr gut. Mit der Bahn gelangen Sie in ca. 30 Minuten zum HBF Frankfurt. Mit dem Auto gelangt man in wenigen Minuten in die Innenstadt von Darmstadt, die ca. 7 km entfernt liegt. Über die die Autobahnen A 5/67, die nur ca. 10 Min. entfernt sind, erreichen Sie Heidelberg/Mannheim, den Airport Frankfurt und Frankfurt in kürzester Zeit. Mit dem Fahrrad benötigt man in die Stadt durch den Wald etwa 20 Min. Kita´s & Grundschulen sind direkt vor Ort vorhanden. Die weiterführenden Schulen liegen in Darmstadt, Eberstadt und Ober-Ramstadt. Egal ob Joggen, Radfahren, oder Klettergarten - hier haben Sie alles in der Nähe. Im nahegelegenen Ortsteil Traisa gibt es ein beheiztes Freibad sowie den bekannten Dippelshof mit Golfanlage und Reitmöglichkeit.

???????? ??????????: 24005026 - 64367 Mühlthal / Trautheim

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 161.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

???????? ??????????: 24005026 - 64367 Mühlthal / Trautheim

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

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)