

## Zweifamilienhaus in Mühlthal/Nieder-Ramstadt

**Großzügiges Zweifamilienhaus in begerhrter Wohnlage von Mühlthal/Nieder-Ramstadt, auf dem Lohberg**



Objekt-Nr. 30134

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **575.000 €**

64367 Mühlthal/Nieder-Ramstadt  
Hessen

Grundstücksfläche	723,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	6
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige, freistehende Zweifamilienhaus befindet sich in beehrter Wohnlage von Mühlthal/Nieder-Ramstadt auf dem Lohberg und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 8 Zimmern haben Sie hier viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für Großfamilien, 2 Generationen, Wohnen und Vermieten etc.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen:

Im Basisgeschoss befinden sich zwei Zimmer sowie ein Tageslichtbad, mit einer Wohnfläche von ca. 35 m<sup>2</sup>.

Das Erdgeschoss, mit ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bietet einen hellen großzügigen Wohnbereich mit Zugang zu den beiden Terrassen, zwei Wohn-/Schlafräume, eine Küche, ein Tageslichtbad sowie ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss mit nahezu identischem Grundriss besteht aus weiteren drei Zimmern, einer Küche, einem Tageslichtbad, einem Gäste-WC sowie zwei Balkonen und umfasst ebenfalls ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Außerdem verfügt das Haus über Kellerräume, die Ihnen zusätzlichen Stauraum bieten. Die Öl-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Eine große Garage bietet Platz für Ihr Fahrzeug, während ein Nebengebäude/Gartenhaus zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte etc. ermöglicht.

Ein Highlight dieser Immobilie ist der herrliche Fernblick, den Sie von diesem Haus aus genießen können.

Auf dem ca. 723 m<sup>2</sup> großen schönen Grundstück können Sie Ihre Gartenträume verwirklichen und die Natur in vollen Zügen genießen. Hier ist ausreichend Platz für Gartenaktivitäten, Entspannung und Umsetzung Ihrer Gestaltungsideen.

Das Haus ist sofort frei und es kann kurzfristig mit den erforderlichen Renovierungsarbeiten begonnen werden.

Dieses großzügige Zweifamilienhaus bietet Ihnen die Möglichkeit, sich in beehrter Wohnlage ein neues Zuhause zu schaffen. Mit seiner attraktiven Raumaufteilung, dem schönen Grundstück und dem herrlichen Fernblick bietet es eine einmalige Gelegenheit für eine individuelle Gestaltung. Zögern Sie nicht, kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um dieses Potenzial zu entdecken und sich von den Möglichkeiten dieses Hauses zu überzeugen.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse

## Sonstiges

In Mühlthal/Nieder-Ramstadt gibt es alles für den täglichen Bedarf ☺ und darüber hinaus. Von Lebensmittelgeschäften über Metzger bis Gartencenter und Baumarkt ist alles da.

Allen Ortsteilen gemein ist die ausgesprochen schöne naturräumliche Umgebung mit den sanften Hügeln des vorderen Odenwaldes und vielen Streuobstwiesen.

In Mühlthal lebt es sich sehr schön und idyllisch. Von der nahen Großstadt ist kaum etwas zu spüren und dennoch ist Darmstadt von Nieder-Ramstadt aus schnell und bequem zu erreichen.

Das Stadtbild der einzelnen Ortsteile variiert zwischen dörflich-gemütlichem Charakter und gehobenem Flair.

Die Firma SCHÄFER & PARTNER Immobilien GmbH haftet nicht für die Richtigkeit der ihr von dem/den Eigentümer/n 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. Durch Kopiervorgänge und Anpassungen an Seitengrößen können Pläne vom Maßstab abweichen.

. Info zum Energieausweis: liegt zur Besichtigung vor

## **Lage**

Mühlthal ist eine beschauliche, aus mehreren Ortsteilen bestehende Gemeinde im vorderen Odenwald und bietet gehobenes Wohnen, Reiten und Golfspielen inmitten einer idyllischen Hügellandschaft bei gleichzeitiger Nähe zu Darmstadt.

Mühlthal-Nieder-Ramstadt liegt nur wenige Minuten von Darmstadt entfernt, hat optimale Verkehrsverbindungen und eine gute Infrastruktur.

Mühlthal liegt wenige Auto- und Busminuten vom westlich angrenzenden Darmstadt entfernt. Im Norden und Osten grenzt Mühlthal an Ober-Ramstadt, im Südosten an die Gemeinde Modautal, im Südwesten an Seeheim-Jugenheim. Mühlthal hat knapp 14.000 Einwohner und umfasst sechs Ortsteile: Nieder-Ramstadt, Traisa, Trautheim, Nieder-Beerbach, Frankenhausen und Waschenbach.

Die "Kernstadt Mühlthal" gibt es nicht. Nieder-Ramstadt ist der Verkehrs-, Verwaltungs- und Wirtschafts-Schwerpunkt der Gemeinde Mühlthal. Nieder-Ramstadt ist auch die einwohnerstärkste Ortschaft (rd. 6000).

Über die Bundesstraße B426 ist Darmstadt schnell zu erreichen, und auch auf der Autobahn A5 (Anschlussstelle Pfungstadt / Eberstadt) ist man in wenigen Minuten. Mühlthal verfügt über einen kleinen Bahnhof, an dem die Odenwaldbahn hält. Diese führt nach Darmstadt und Frankfurt sowie in den tieferen Odenwald. Verschiedene Buslinien verbinden Mühlthal mit den umliegenden Gemeinden und im Viertelstunden-Takt mit Darmstadt.

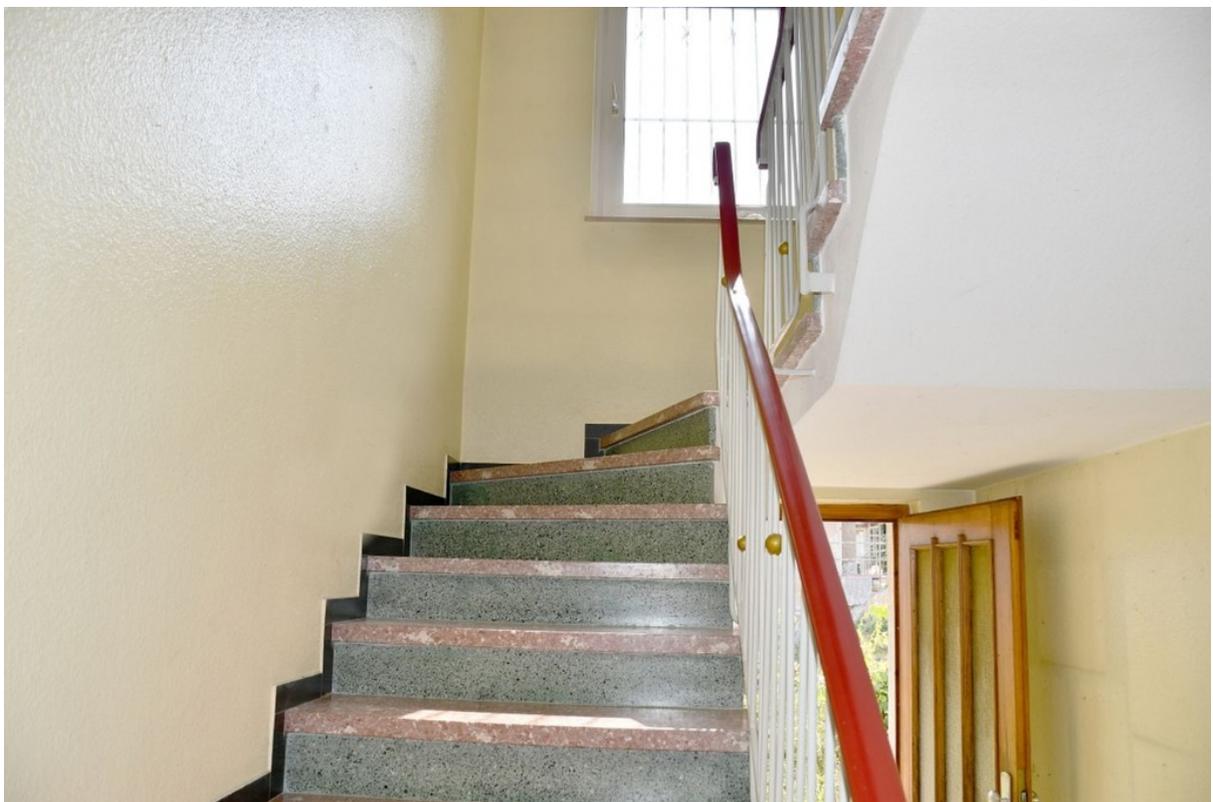
## **Courtage**

5,95% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)

# Exposé - Galerie



Zimmer Basisgeschoss



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss



großer Wohnbereich Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Terrassenzugang



Terrasse I

# Exposé - Galerie



Terrasse II



Küche Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Erdgeschoss



Kinderzimmer Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad Erdgeschoss



Wohnzimmer mit Balkonzugang Ob

# Exposé - Galerie



Balkon



Küche Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer Obergeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad Obergeschoss



Hausansicht Gartenseite

# Exposé - Galerie



schönes Grundstück mit Gartenh



herrlicher Fernblick

# Exposé - Galerie



angenehme Wohnlage (Sackgasse)



Kauf- und Verkaufsberatung  
Kirchstraße 1 / Ecke Ludwigstraße  
64283 Darmstadt  
Telefon 0 61 51 / 2 69 83  
Telefax 0 61 51 / 2 30 65  
Internet: [www.schaeferundpartner.de](http://www.schaeferundpartner.de)  
E-Mail: [info@schaeferundpartner.de](mailto:info@schaeferundpartner.de)



Mitglied im  
Immobilienverband Deutschland e.V.

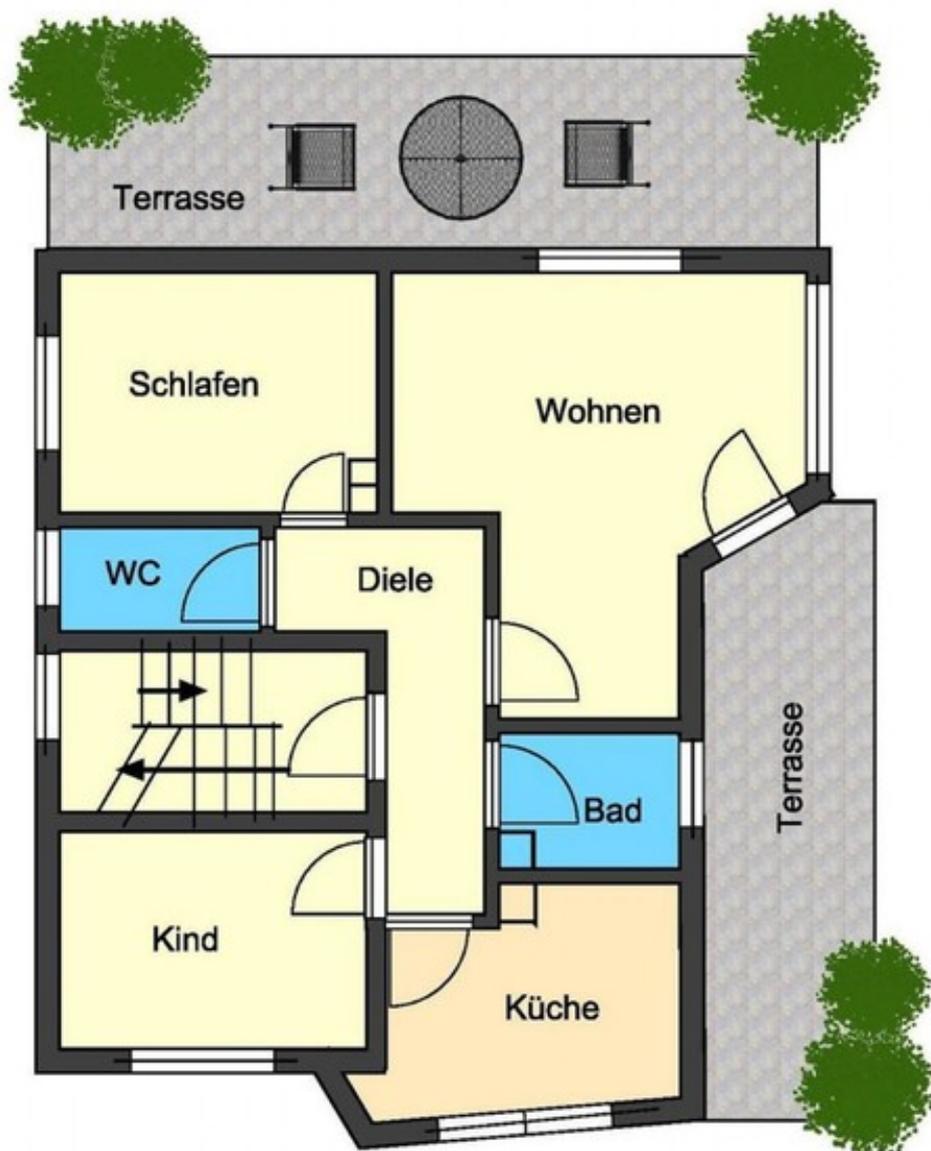


GERNOT LÖWENSTEIN

# Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS

(30134)



Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

OBERGESCHOSS

(30134)



Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

BASISGESCHOSS

(30134)



Grundriss Basisgeschoss