

Zweifamilienhaus in Mühlthal/Nieder-Ramstadt

**Sehenswertes großzügiges
Zweifamilienhaus mit Schwimmbad**



Objekt-Nr. 30183

Zweifamilienhaus

Verkauf: **798.000 €**

64367 Mühlthal/Nieder-Ramstadt
Hessen

Baujahr	1980
Grundstücksfläche	870,00 m ²
Zimmer	8,00
Wohnfläche	300,00 m ²
Energieträger	Gas

Übernahme	sofort
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In dem beliebten Mühlthal/Nieder-Ramstadt, inmitten der optimalen Infrastruktur des Rhein-Main-Gebietes mit Bus- und Bahn-Anschluss an die Städte Darmstadt und Frankfurt sowie wenige Autominuten zur Autobahn, steht dieses ansprechende Zweifamilienhaus auf ca. 870 m² wunderschönem grünem Grundstück, direkt am plätschernden Bachlauf der Modau, in angenehmer Wohnlage.

Dieses Zweifamilienhaus verfügt über 2 abgeschlossene Wohneinheiten zuzüglich ausgebauten Dachgeschoss in ansprechender Architektur, mit ca. 300 m² Gesamtwohnfläche zuz. Indoor-Schwimmbad und Unterkellerung. Beide Wohnungen sind durch getrennte Eingänge zu betreten.

Im Erdgeschoss gelangen Sie durch die geräumige Diele in den großzügigen Wohn-/Essbereich mit gemütlichem Kaminofen und direktem Zugang auf die große Sonnenterrasse und den eingegrünten Garten; der Garten endet direkt am plätschernden Bachlauf der Modau und bietet ausreichend Fläche zum Spielen, Toben und/oder Relaxen. Eine praktische Einbauküche ist im Kaufpreis bereits enthalten. Des Weiteren stehen Ihnen in dieser Wohnung ein gemütliches Schlafzimmer, ein schönes Kinderzimmer sowie Bad und Gäste-WC zur Verfügung. Das angegliederte Schwimmbad hat direkten Terrassenzugang. Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 134 m².

In der Wohnung im Obergeschoss erhalten Sie einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit hochwertigem Kaminofen, eine geräumige Wohnküche, 2 gemütliche Schlafzimmer sowie Bad mit integrierter Sauna und Gäste-WC. Ein Sonnenbalkon mit herrlichem Blick in die grüne Umgebung rundet das Obergeschoss ab. Die Wohnfläche dieser Etage beträgt ca. 126 m². Über die großzügige Diele gelangen Sie in das ausgebaute Dachgeschoss ☒ hier befinden sich auf einer Wohnfläche von ca. 40 m² weitere Räume die vielfältig genutzt werden können sowie ein Duschbad.

Insgesamt befinden sich in diesem Haus 8 - 9 geschmackvolle Wohn-/Schlafräume, 2 Küchen, 3 Bäder, 2 Gäste-WC, Terrasse, Sonnenbalkon und Schwimmhalle.

Abstellmöglichkeiten für alle nötigen und unnötigen Dinge des Lebens sind ausreichend im Keller vorhanden. Für eine angenehme Körpertemperatur an den kalten Tagen des Jahres sorgt die sparsame Gas-Zentralheizung, Baujahr 2012. Die vorhandene Solaranlage sorgt für die Warmwasseraufbereitung; perfekt, wenn auch noch Ihre Pkw in der dazugehörigen Garage und den Stellplätzen Platz finden.

Das Haus ist sofort verfügbar und bietet somit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten z.B. für die große Familie, 2 Generationen, Wohnen und Arbeiten, Wohnen und vermieten etc.

Wir freuen uns, Ihnen bei einer Besichtigung, das Haus vorstellen zu dürfen.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

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.

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).

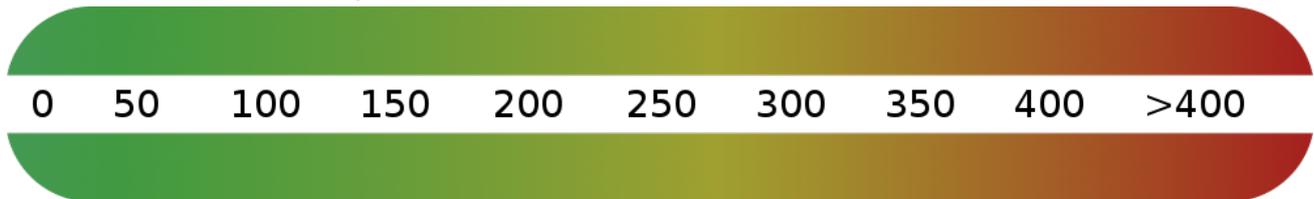
Über die Bundesstraße B426 ist Darmstadt schnell zu erreichen, und auch auf der Autobahn A5 (Anschlussstelle Pfungstadt / Eberstadt) ist man in wenigen Minuten. Mühlthal verfügt über einen kleinen Bahnhof, an dem die Odenwaldbahn hält. Diese führt nach Darmstadt und Frankfurt sowie in den tieferen Odenwald.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

Courtage

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	137,50 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



große Sonnenterrasse

Exposé - Galerie

ERDGESCHOSS



Grundriss Erdgeschoss

OBERGESCHOSS



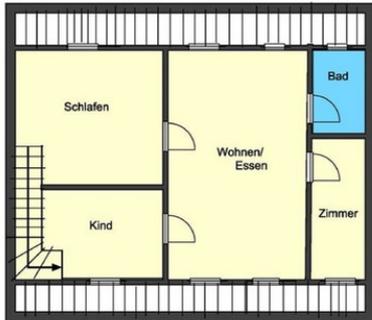
Grundriss Obergeschoss



geräumiger Wohn-/Essbereich

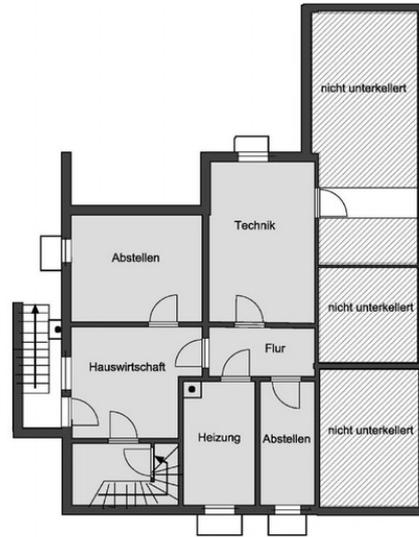
Exposé - Galerie

DACHGESCHOSS



Grundriss Dachgeschoss

KELLERGESCHOSS



Grundriss Kellergeschoss



großzügige Diele

Exposé - Galerie



praktische Einbauküche



Zimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Zimmer Erdgeschoss



großes Bad

Exposé - Galerie



helles Treppenhaus



Wohnen Obergeschoss

Exposé - Galerie



hochwertiger Kaminofen

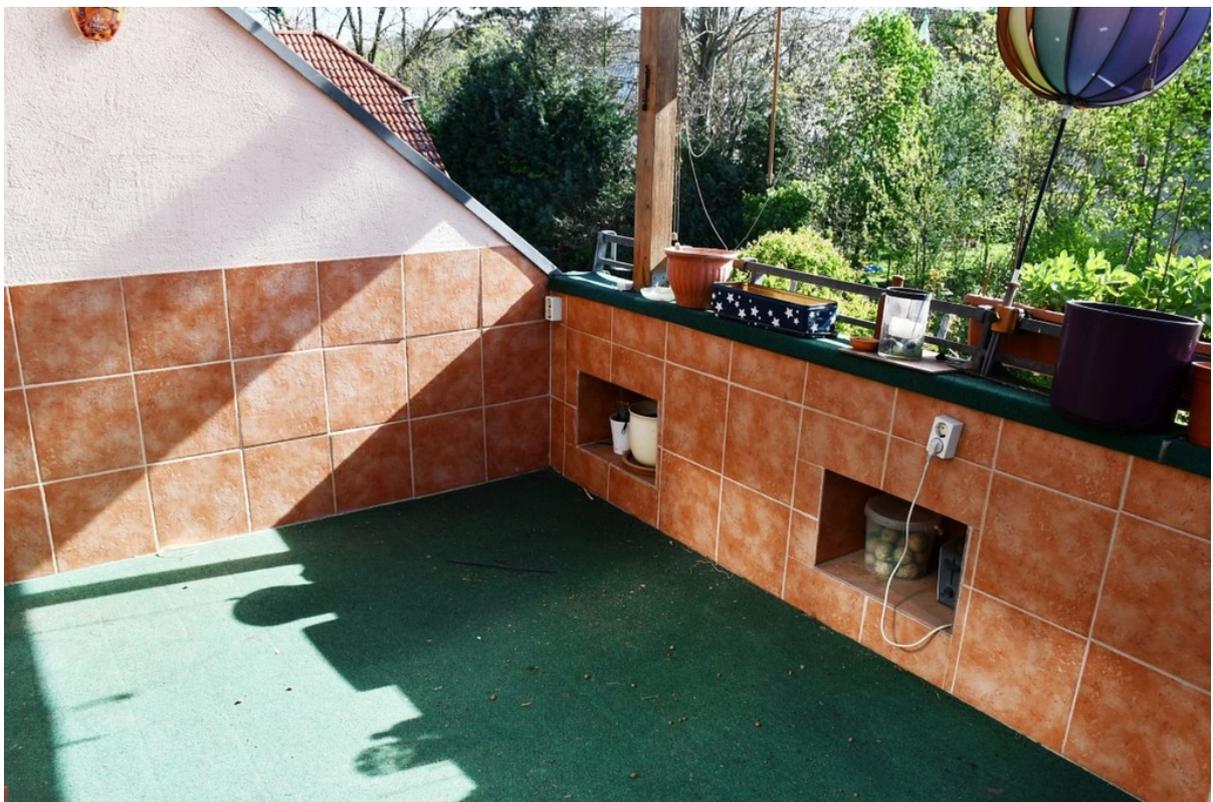


Wohnküche Obergeschoss

Exposé - Galerie



Essbereich mit Balkonzugang



Sonnenloggia

Exposé - Galerie



Blick von der Loggia



gemütliches Schlafzimmer

Exposé - Galerie



großes Bad mit Sauna



ausgebautes Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Zimmer Dachgeschoss



Tageslichtbad Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Schwimmbad im Erdgeschoss



Schwimmhalle mit Terrassenzuga

Exposé - Galerie



großer Garten



Gartenidyll...

Exposé - Galerie



... direkt am plätschernden Ba



angenehme Wohnlage

Exposé - Galerie



Kauf- und Verkaufsberatung
Kirchstraße 1 / Ecke Ludwigstraße
64283 Darmstadt
Telefon 0 6151/2 69 83
Telefax 0 6151/2 30 65
Internet: www.schaeferundpartner.de
E-Mail: info@schaeferundpartner.de



Mitglied im
Immobilienverband Deutschland e.V.



GERNOT LÖWENSTEIN

Exposé - Anhänge

1. Grundrisse

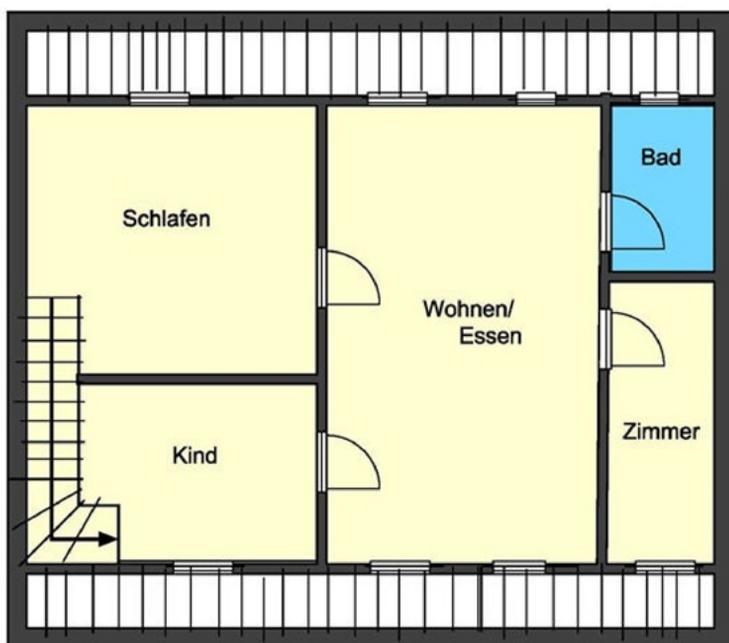
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



KELLERGECHOSS

