

# Exposé

## Reihenendhaus in Mühlthal

**Direkt v. Eigentümer: Gemütliches Reihenendhaus mit Garten in bester Waldrandlage von Trautheim**



Objekt-Nr. OM-429202

**Reihenendhaus**

Verkauf: **570.000 €**

64367 Mühlthal  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	154,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	52,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gepflegtes und über die Jahre fortlaufend modernisiertes Reihenendhaus, vor den Toren Darmstadts, ruhig und Waldnah gelegen. Inklusive eines privaten Stellplatzes. Ohne Renovierungsstau, direkt einziehen und wohlfühlen!

Direkt vom Eigentümer, ohne Maklercourtage!

Der großzügige und helle, mit Echtholzparkett ausgelegte Wohn- und Essbereich lädt zum Verweilen ein. Durch die große Glasscheibe im Wohnzimmer bietet sich ein Blick in den sehr schön angelegten und eingewachsenen Garten. Im Sommer genießen Sie Ruhe und Wärme auf der sonnigen, südseitig-gelegenen Terrasse mit Schatten spendender Markise und pflücken saftige Pfirsiche vom eigenen Obstbaum.

Vom Essbereich gelangen Sie direkt in die helle Einbauküche mit weißen Echtholzfronten und modernen Einbaugeräten.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei Zimmer zum Wohnen und ggf. Arbeiten zur Verfügung. In den beiden südlich gelegenen Zimmern begeistert der Blick auf die angrenzenden Wälder und in die Ferne bis auf Burg Frankenstein. Genießen Sie den großartigen Ausblick auch vom großzügigen Balkon aus. Weiterhin verfügen Sie im OG über ein gepflegtes Tageslicht Badezimmer mit modernem Doppel-Waschbecken und modernem Unter- und Spiegelschrank, WC, Dusche und Badewanne.

Im beheizten Untergeschoss haben Sie viel Stauraum, einen großen vielseitig nutzbaren Hobby- oder Gästeraum mit eigener Bar, einen Vorratskeller und einen Sportkeller mit eigener erst kürzlich sanierter Dusche. Hier könnte bei Bedarf auch noch eine Sauna Platz finden.

Das Haus wurde über die Jahre fortlaufend saniert und modernisiert: Heizungsanlage (Gas Brennwert) und Heizkörper in 2022 erneuert. Dachsanierung in 2020. Gäste-WC in 2016 teil-saniert. In 2009 wurde im OG Parkett verlegt, das Bad teil-saniert und die Rollläden erneuert und im EG mit elektrischer Bedienung und Sicherheitstechnik ausgestattet.

Glasfaser wurde in der angrenzenden Straße bereits verlegt. Einen Hausanschluss können Sie unproblematisch legen lassen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Fühlen Sie sich hier wohl, in einem ruhigen, gehobenen reinen Wohngebiet. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Aldi, Lidl, Bormuth, Rossmann etc.) stehen Ihnen aber fußläufig in ca. 800 m zur Verfügung. Der Autobahnanschluss A5 Richtung Frankfurt oder Mannheim ist in ca. 13 Min. mit dem Auto zu erreichen. Darmstadt erreichen Sie in ca. 7 Min mit dem Auto oder von der nahe gelegenen Bushaltestelle.

Grundschule und Kita sind im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen sind in nächster Umgebung.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	155,29 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-, Essbereich

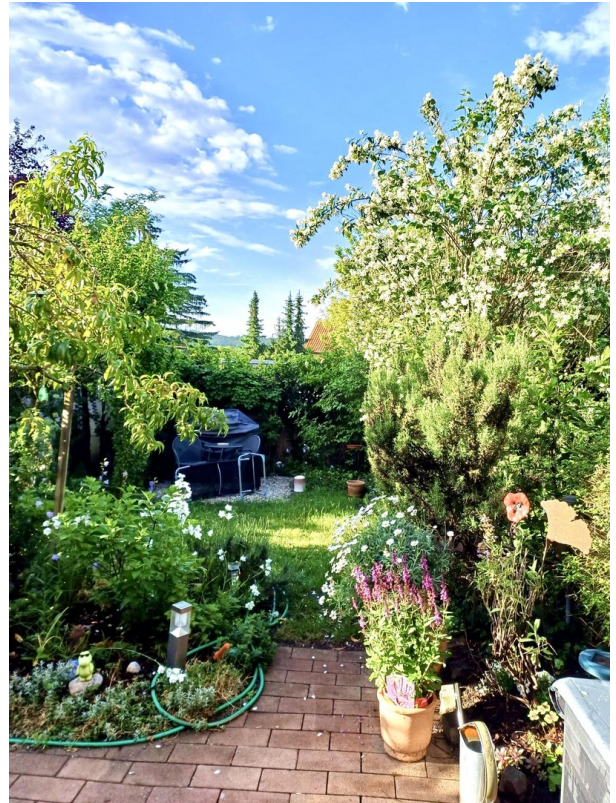


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer Südseite



Gartenansicht



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Pfirsichbaum



Küche

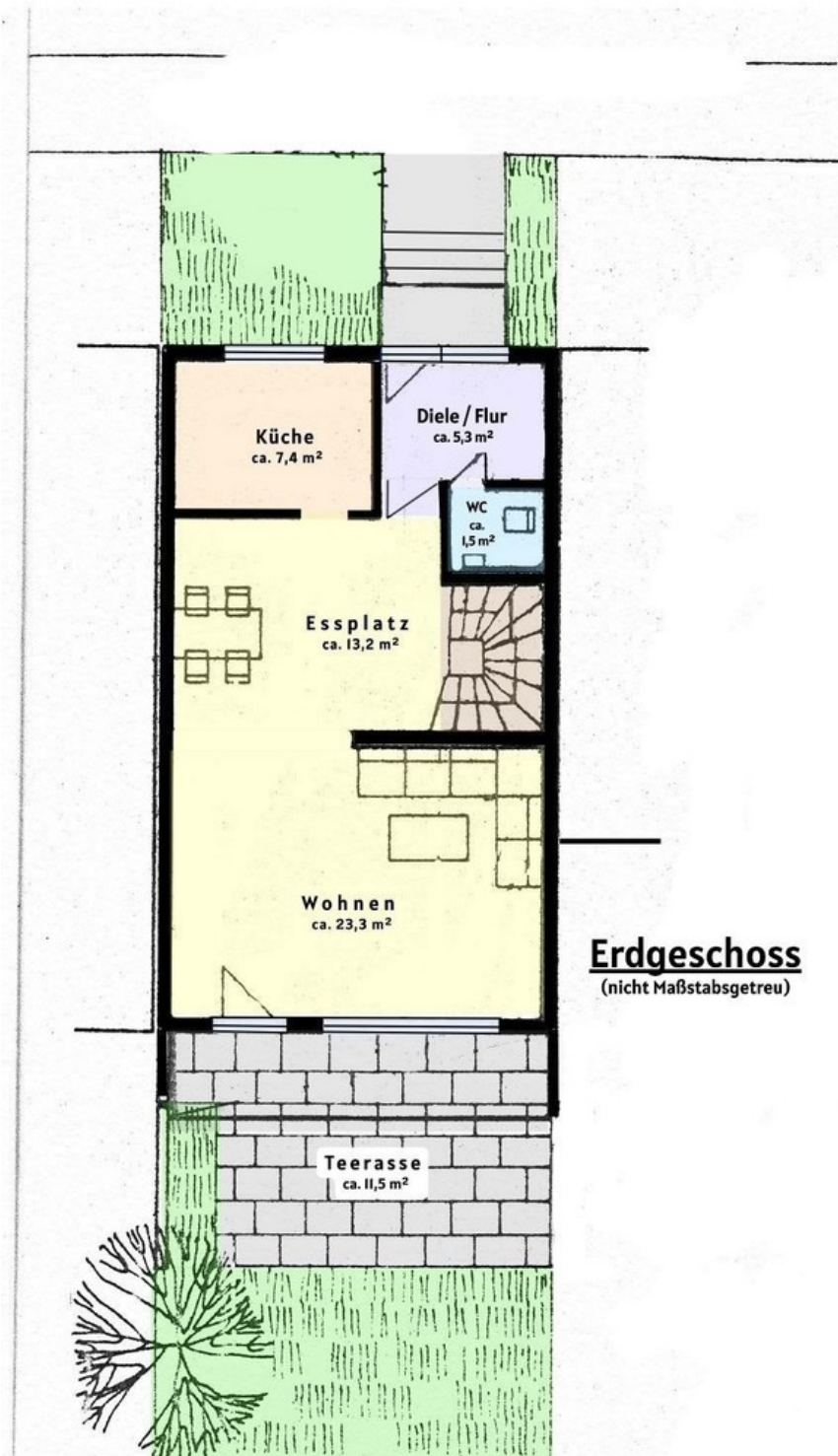
# Exposé - Galerie



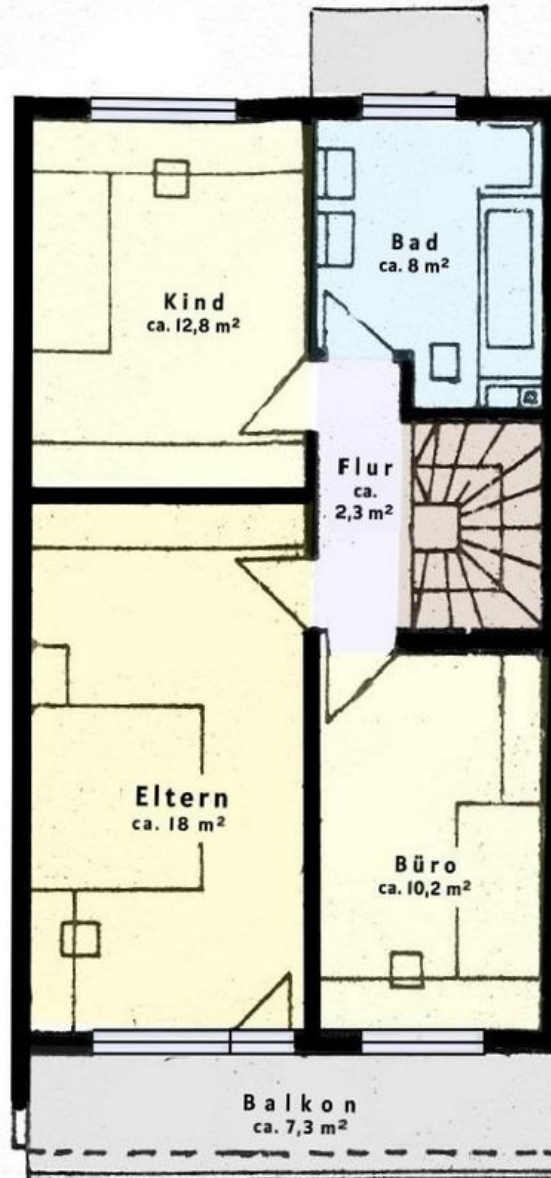
Tageslichtbad



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



**Obergeschoss**  
(nicht Maßstabsgetreu)

# Exposé - Grundrisse

