

## Bungalow in Mühlthal/Nieder-Ramstadt

**Gemütlicher Walmdachbungalow mit Potenzial, Charme und Freiraum für individuelle Gestaltung**



Objekt-Nr. 30212

**Bungalow**

Verkauf: **359.000 €**

Telefon: 06151 26983

64367 Mühlthal/Nieder-Ramstadt  
Hessen

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	302,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieser einladende Walmdachbungalow in Massivbauweise befindet sich in einer angenehmen Wohnlage, am Ende einer Sackgasse, in Mühlthal/Nieder-Ramstadt und wartet nur darauf in neuem Glanz zu erstrahlen. Das Haus benötigt zwar einige Renovierungen, doch es bietet eine solide Basis und eine wundervolle Grundlage für ein gemütliches Zuhause. Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten inspirieren!

Mit ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 5 Zimmer, bietet der Bungalow viel Raum zur freien Gestaltung. Die gut durchdachte Raumaufteilung ist ideal für Familien oder Paare, die eine schöne Umgebung schätzen und dennoch genügend Platz für alle Bedürfnisse haben möchten.

Im Erdgeschoss des Hauses erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit einem gemütlichen Kamin, der an kühlen Abenden für wohlige Wärme sorgt. Eine Terrassentür führt direkt auf die sonnige Terrasse ☀ ein herrlicher Ort, um an warmen Tagen die Seele baumeln zu lassen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Die geräumige Küche bietet ausreichend Platz. Hier können Sie kulinarische Momente teilen und gemeinsam kochen. Mit etwas handwerklichem Geschick und Ihrer Kreativität könnte diese Küche zu einem echten Herzstück des Hauses werden.

Zudem bietet das Erdgeschoss ein behagliches Schlafzimmer und ein helles Kinderzimmer. Beide Räume sind groß genug, um eine persönliche Wohlfühloase zu schaffen ☁ ein Ort zum Entspannen und Abschalten.

Das Haus verfügt über zwei Tageslichtbäder. Eines davon befindet sich im Erdgeschoss mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC. Das zweite Tageslichtbad im Untergeschoss bietet ebenfalls eine Dusche, Waschbecken und WC.

Der Bungalow ist komplett unterkellert und bietet Ihnen eine Vielzahl an zusätzlichen Räumen. Hier finden Sie ein Arbeitszimmer und ein Gästezimmer, das sich perfekt für Homeoffice oder Übernachtungsbesuche eignet. Außerdem erwartet Sie eine wohltuende und gesundheitsfördernde Sauna, die für Entspannung und Regeneration sorgt.

Praktischerweise gibt es im Untergeschoss auch einen Zugang nach draußen sowie eine geräumige Hausgarage. Des Weiteren steht Ihnen ein großer Abstellraum zur Verfügung, der genügend Platz für dies und das bietet.

Das 302 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Raum für Gartenliebhaber. Ob Blumenbeet, Gemüseanbau oder eine grüne Wohlfühloase ☁ hier lassen sich viele Träume verwirklichen. Der Garten ist das perfekte Umfeld für entspannte Nachmittage und Familienfeste im Freien.

Das Haus ist sofort bezugsfrei und wartet auf neue Besitzer, die es mit Leben füllen und ihm neuen Glanz verleihen. Die anstehenden Renovierungsarbeiten bieten Ihnen die Gelegenheit, den Bungalow ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und ein Zuhause zu schaffen, das Ihre Persönlichkeit widerspiegelt.

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in einer angenehmen Umgebung und lassen Sie diesen Walmdachbungalow in neuem Licht erstrahlen!

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Sauna, 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.

. 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 liegt wenige Auto- und Busminuten vom westlich angrenzenden Darmstadt entfernt und bietet optimale Verkehrsanbindungen und eine gute Infrastruktur. 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

3,57% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)

# Exposé - Galerie



... mit gemütlichem Kamin



Küche

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeiten Untergeschoss

# Exposé - Galerie



Gast Untergeschoss



Tageslichtbad Untergeschoss

# Exposé - Galerie



Sauna Untergeschoss



große Sonnenterrasse



# Exposé - Galerie



eingegrünter Garten



Hausansicht Gartenseite

# Exposé - Galerie



angenehme Wohnlage



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](http://www.schaeferundpartner.de)  
E-Mail: [info@schaeferundpartner.de](mailto:info@schaeferundpartner.de)



Mitglied im  
Immobilienverband Deutschland e.V.

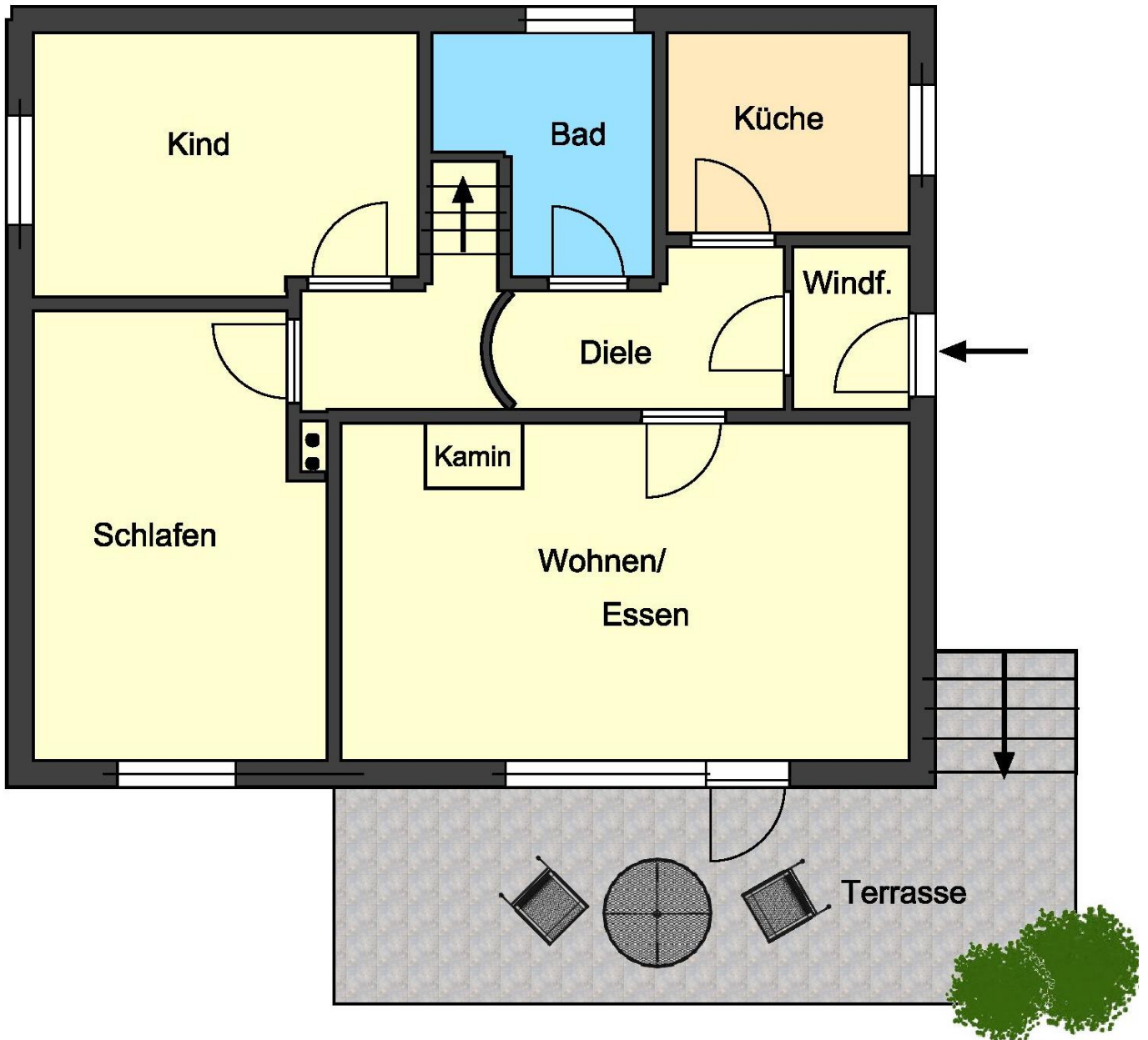


GERNOT LÖWENSTEIN

# Exposé - Anhänge

## 1. Grundrisse

ERDGESCHOSS



# UNTERGESCHOSS

