

Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Liegenschaft mit 8 Wohneinheiten und einer Ausbaureserve

Objektnummer: 22065036



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 450,25 m² • GRUNDSTÜCK: 812 m²

Objektnummer: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Auf einen Blick

Objektnummer	22065036
Wohnfläche	ca. 450,25 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Baujahr	1959

Kaufpreis	950.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 40 m ²

Objektnummer: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	249.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.06.2024	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Die Immobilie



Objektnummer: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Die Immobilie



Objektnummer: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Die Immobilie



Objektnummer: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Die Immobilie



Objektnummer: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Die Immobilie



Objektnummer: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Die Immobilie



Objektnummer: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Die Immobilie



Objektnummer: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Die Immobilie



Objektnummer: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Die Immobilie



Objektnummer: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Die Immobilie



Objektnummer: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Die Immobilie



Objektnummer: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Die Immobilie



Objektnummer: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Die Immobilie



Objektnummer: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Die Immobilie



Objektnummer: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Die Immobilie



Objektnummer: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Die Immobilie



Objektnummer: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Die Immobilie



Objektnummer: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Die Immobilie



Objektnummer: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gerne schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/eppstein

Objektnummer: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie:

Gerne stehen wir Ihnen zu einer kostenfreien und unverbindlichen

Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie zur Verfügung

und wären gerne der Ansprechpartner, wenn es um die Vermittlung Ihrer

Immobilie geht.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0800 – 333 33 09

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Objektnummer: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Ein erster Eindruck

Anwesen mit 8 Wohneinheiten und zusätzlicher Ausbaureserve (ca. 74,20m²) - in zentraler Lage im gewachsenen Ortskern in zentraler Lage und gewachsenem Ortskern mit ansprechendem Gartenbereich angrenzend an Landschaftsschutzgebiet und unverbaubarem Weitblick. Besonders attraktiv für den Kapitalanleger mit Weitblick, da hier in idealer Infrastruktur des Ortskerns Potentiale wie weiterer Ausbau an Vermietungsmöglichkeiten durch Umbau und/oder Gewerbe in gewachsener Struktur und neue Entwicklungen des Ortskerns realisiert werden können. Das gesamte Erdgeschoss des Nebengebäudes wird derzeit als Lager genutzt und könnte zu Wohnzwecken umgebaut werden. Die Räume sind beheizbar. Im Hinterhaus wurden die Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoss zu jeweils einer Wohnung zusammengelegt. Sollten kleinere Wohneinheiten rentabler erscheinen, könnten diese mit wenig Aufwand wieder umgebaut werden. Für eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Ausstattung und Details

- Zentrale Lage - Feldrandlage Lämmerspiel - in sozial intaktem Umfeld
- Großer Garten - unverbaubar, da angrenzend an Landschaftsschutzgebiet
- Sanitäranlagen teilweise erneuert
- Überdachter Freisitz ca. 20m² im liebevoll angelegten Gartenbereich - angrenzend an Gartenlandschaft und gepflegte Nachbarbebauung
- Fenster Isolierverglasung mit Rollläden und schönem Weitblick
- Bodenbelag: Fliesen, Laminat, Vinyl
- Heizung: Öl-Brennwertheizung wird im Herbst 2024 eingebaut, Gasanschluss möglich und im Haus vorhanden
- Balkone
- Fahrradgarage
- teilweise unterkellert
- abgeschlossene Hofeinfahrt
- 2 Stellplätze in Reihe
- Wärmedämmung
- 2 von 3 Dächern wärmegeklämt

Objektnummer: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Alles zum Standort

Mühlheim am Main liegt 14 km östlich von Frankfurt (Fahrzeit ca. 20 Minuten) und 8 km östlich von Offenbach am südlichen Mainufer. Im Westen ist Mühlheim mit Offenbach verbunden. Im Süden liegen die Markwald-Siedlung am Mühlheimer Wald und der Stadtteil Lämmerspiel, im Osten der Stadtteil Dietesheim mit dem Erholungsgebiet Steinbrüche (etwas 10 Seen und Weiher). Gerade die Dietesheimer Steinbrüche im Landschaftsschutzgebiet am Vogelsberger See sind besonders eindrucksvoll mit ihren Basaltabhängen und stellen für das Rhein-Main – Gebiet eine einzigartige Naturkulisse dar. Mit ca. 30.000 Einwohnern genießt Mühlheim fast alle Vorzüge einer Stadt dieser Größenordnung und hat sich trotz der unmittelbaren Nähe zu den größeren Metropolen des Rhein-Main-Gebietes seinen ursprünglichen Charme erhalten. Mühlheim verfügt über einen hohen Freizeitwert mit Sportstätten, ausgeprägten Vereinsleben und gilt als Naherholungsgebiet vor den Toren „Bankfurts“. Gerade die urwüchsige Landschaft ist sehr beliebt, sowie der direkte Mainzugang und die vielen Erholungsmöglichkeiten in der Natur. Mühlheim bietet ein gutes soziales und familiäres Angebot. Die Stadt verfügt über sechs städtische Kindertagesstätten und Horte und sorgt mit fünf Grundschulen, einer Haupt- und Realschule sowie einem Gymnasium für eine lückenlose Bildung Ihres familiären Nachwuchses.

Objektnummer: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.6.2024. Endenergiebedarf beträgt 249.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

Frankfurter Straße 93 Offenbach am Main

E-Mail: offenbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com