

Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Liegenschaft mit 8 Wohneinheiten und einer Ausbaureserve

Property ID: 22065036



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 450,25 m² • LAND AREA: 812 m²

Property ID: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

At a glance

Property ID	22065036
Living Space	ca. 450,25 m ²
Available from	According to the arrangement
Year of construction	1959

Purchase Price	950.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 40 m ²

Property ID: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	OEL	Final Energy Demand	249.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	01.06.2024	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil		

Property ID: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

The property



Property ID: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

The property



Property ID: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

The property



Property ID: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

The property



Property ID: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

The property



Property ID: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

The property



Property ID: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

The property



Property ID: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

The property



Property ID: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

The property



Property ID: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

The property



Property ID: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

The property



Property ID: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

The property



Property ID: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

The property



Property ID: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

The property



Property ID: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

The property



Property ID: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

The property



Property ID: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

The property



Property ID: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

The property



Property ID: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gerne schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/eppstein

Property ID: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

The property

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

Property ID: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

A first impression

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.

Property ID: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Details of amenities

- 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

Property ID: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

All about the location

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.

Property ID: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Other information

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.

Property ID: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

Frankfurter Straße 93 Offenbach on the Main

E-Mail: offenbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com