

Mühlheim am Main – Lämmerspiel

# Liegenschaft mit 8 Wohneinheiten und einer Ausbaureserve

????????? ??????????: 22065036



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 950.000 EUR • ??????????: ca. 450,25 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 812 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

?? ??? ??????

???????? ??????????	22065036	????? ???????	950.000 EUR
????????????	ca. 450,25 m <sup>2</sup>	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	1959	????????????????????	ca. 40 m <sup>2</sup>
		??????	

???????? ??????????: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	OEL	????????? ??????? ????????????	249.50 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	01.06.2024	???????????? ????????????? ????????????	H
????? ???????????	?????		

???????? ??????????: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

?? ?????????



???????? ??????????: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

?? ?????????



???????? ??????????: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

?? ?????????



???????? ??????????: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

?? ?????????



??????? ???????: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

?? ????????



???????? ??????????: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

?? ?????????



???????? ??????????: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

?? ?????????



???????? ??????????: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

?? ?????????



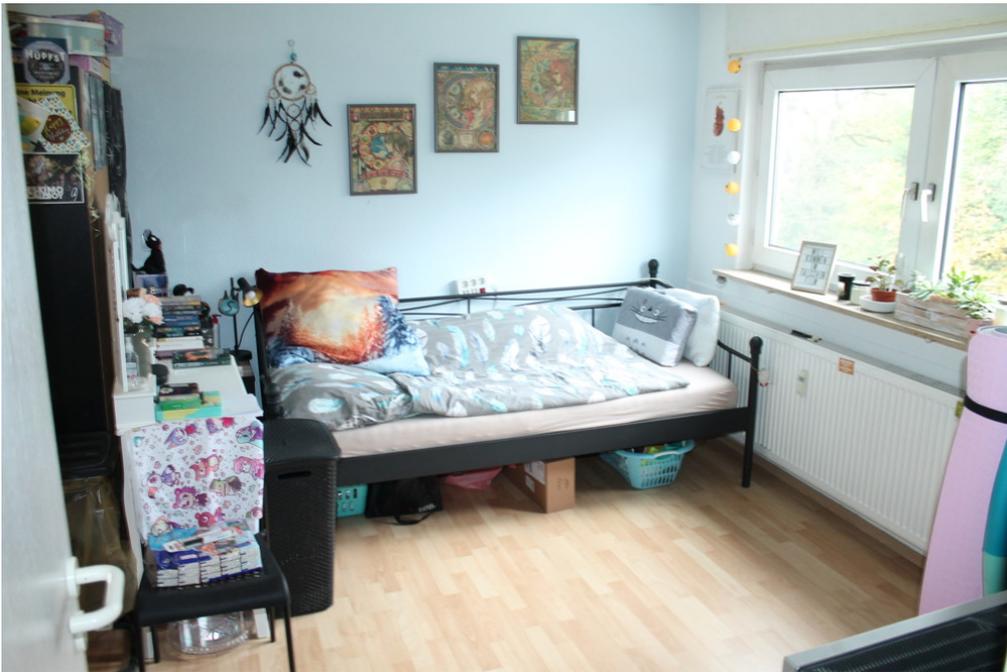
??????? ????????: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

?? ????????



???????? ??????????: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

?? ?????????



??????? ???????: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

?? ????????



??????? ???????: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

?? ????????



??????? ???????: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

?? ????????



???????? ??????????: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

?? ?????????



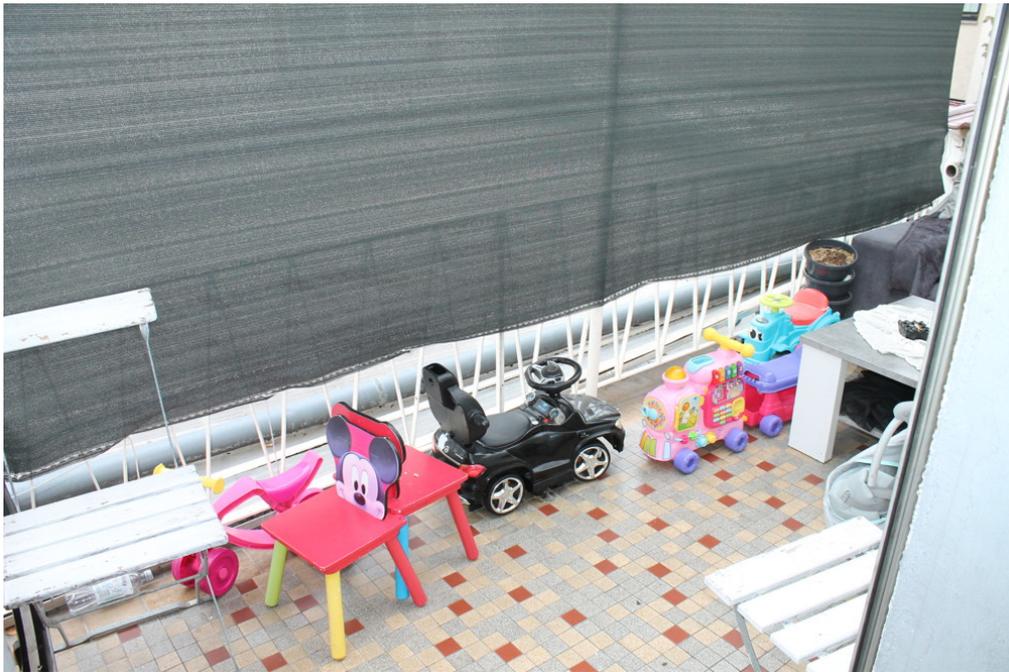
??????? ???????: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

?? ????????



???????? ??????????: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

?? ?????????



??????? ???????: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

?? ????????



???????? ??????????: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

?? ?????????



???????? ??????????: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

???????? ??????????: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](http://www.von-poll.com)

??????? ???????: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

??? ?????? ???????????

Anwesen mit 8 Wohneinheiten und zusätzlicher Ausbaureserve (ca. 74,20m<sup>2</sup>) - 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.

??????? ???????: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

???????????????? ???? ??????????

- 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

??????? ???????: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

??? ??? ??? ???????????

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.

???????? ??????????: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.6.2024. Endenergiebedarf beträgt 249.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist H.

???????? ??????????: 22065036 - 63165 Mühlheim am Main – Lämmerspiel

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93 Offenbach on the Main  
E-Mail: [offenbach@von-poll.com](mailto:offenbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)