

Mühlheim

# Zweifamilienhaus mit 3 Wohneinheiten - leer stehend - zentrale Lage Mühlheim

Objektnummer: 24065004



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

KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205,59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 242 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24065004 - 63165 Mühlheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24065004 - 63165 Mühlheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24065004
Wohnfläche	ca. 205,59 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1927
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	599.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24065004 - 63165 Mühlheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	283.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.05.2028	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24065004 - 63165 Mühlheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065004 - 63165 Mühlheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065004 - 63165 Mühlheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065004 - 63165 Mühlheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24065004 - 63165 Mühlheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065004 - 63165 Mühlheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065004 - 63165 Mühlheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065004 - 63165 Mühlheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065004 - 63165 Mühlheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

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

Objektnummer: 24065004 - 63165 Mühlheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

**Objektnummer: 24065004 - 63165 Mühlheim**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht dieses geräumige und zweckmäßige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1927. Die Immobilie befindet sich auf einem Grundstück von ca. 242 m<sup>2</sup> und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 205 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 7 Zimmern, 4 Schlafzimmern und 3 Badezimmern bietet dieses Haus genügend Platz für eine große Familie oder kann auch als Anlageobjekt genutzt werden. Das Haus verfügt über eine Öl-Zentralheizung, die 2011 installiert wurde und somit eine moderne Heizung gewährleistet. Zusätzlich wurde die Immobilie mit einer Außendämmung versehen, um eine optimale Energieeffizienz zu erreichen. Das Haus zeichnet sich durch seine gute Lage aus, die sowohl für Familien als auch für Berufspendler attraktiv ist. Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe. Insgesamt präsentiert sich dieses Zweifamilienhaus als solides und gepflegtes Objekt mit Potenzial. Es bietet ausreichend Platz für eine Familie und überzeugt durch seine zentrale Lage und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen der Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24065004 - 63165 Mühlheim

## Alles zum Standort

Mühlheim am Main liegt 14 km östlich von Frankfurt (Fahrzeit ca. 25 Minuten) und 8 km östlich von Offenbach am Südufer des Mains. Im Westen grenzt Mühlheim an Offenbach. Im Süden liegen die Markwaldsiedlung am Mühlheimer Wald und der Stadtteil Lämmerspiel, im Osten der Stadtteil Dietesheim mit dem Naherholungsgebiet Steinbrüche (ca. 10 Seen und Weiher). Vor allem die Dietesheimer Steinbrüche im Landschaftsschutzgebiet am Vogelsbergsee sind mit ihren Basaltfelsen besonders eindrucksvoll und stellen für das Rhein-Main-Gebiet eine einzigartige Naturkulisse dar. Mit rund 30.000 Einwohnern bietet Mühlheim fast alle Vorzüge einer Stadt dieser Größenordnung und hat sich trotz der unmittelbaren Nähe zu den großen Metropolen des Rhein-Main-Gebietes seinen ursprünglichen Charme bewahrt. Mühlheim verfügt über einen hohen Freizeitwert mit Sportanlagen, einem ausgeprägten Vereinsleben und gilt als Naherholungsgebiet vor den Toren der Rhein-Main-Metropole Frankfurt. Besonders geschätzt werden die urwüchsige Landschaft, der direkte Zugang zum Main und die vielen Erholungsmöglichkeiten in der Natur. Mühlheim bietet eine gute soziale und familienfreundliche Infrastruktur. Die Stadt verfügt über sechs städtische Kindertagesstätten und Horte und sorgt mit fünf Grundschulen, einer Haupt- und Realschule sowie einem Gymnasium für eine lückenlose Ausbildung des familiären Nachwuchses.



**Objektnummer: 24065004 - 63165 Mühlheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2028. Endenergiebedarf beträgt 283.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24065004 - 63165 Mühlheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93 Offenbach am 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)