

Mühlheim am Main

# Aparte 3 Zimmerwohnung mit Balkon und Blick ins Grüne - Garage

Property ID: 25065007



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

**PURCHASE PRICE: 229.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25065007 - 63165 Mühlheim am Main

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

Property ID: 25065007 - 63165 Mühlheim am Main

## At a glance

Property ID	25065007
Living Space	ca. 75 m <sup>2</sup>
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1967
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	229.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 4 m <sup>2</sup>
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25065007 - 63165 Mühlheim am Main

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	110.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.08.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 25065007 - 63165 Mühlheim am Main

## The property



Property ID: 25065007 - 63165 Mühlheim am Main

## The property



Property ID: 25065007 - 63165 Mühlheim am Main

## The property



Property ID: 25065007 - 63165 Mühlheim am Main

## The property



Property ID: 25065007 - 63165 Mühlheim am Main

## The property



Property ID: 25065007 - 63165 Mühlheim am Main

## The property



Property ID: 25065007 - 63165 Mühlheim am Main

## The property



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:

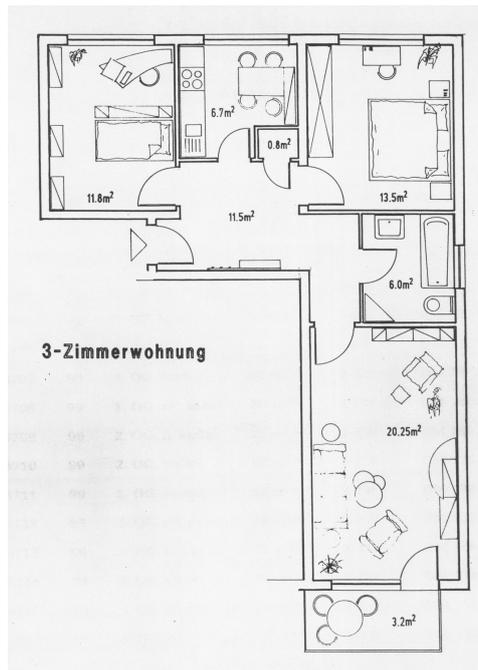
**0800 – 333 33 09**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 25065007 - 63165 Mühlheim am Main

## The property



Property ID: 25065007 - 63165 Mühlheim am Main

## A first impression

Aparte 3 Zimmerwohnung mit Balkon und Blick ins Grüne - Garage Hell und freundlich präsentiert sich die gut geschnittene 3 Zimmerwohnung in der 1. Etage einer gepflegten Wohnanlage in beliebter Lage Mühlheim am Main. Auf einer Wohnfläche von ca. 75m<sup>2</sup> stehen, ein Flur, eine Küche, 2 Zimmer, 1 Bad und der großzügige Wohnbereich mit Zugang zum Balkon zur Verfügung. Zu den Annehmlichkeiten gehören. ideale Raumaufteilung mit praktischem Abstellraum, Küche mit Einbauküche (auf Anfrage), Doppelverglaste Fenster mit Rollläden, Wannenbad, Waschmaschinenanschluss auf der Etage (Bad), überdachter Balkon mit Blick auf alten Baumbestand und Garage. Restaurationen und Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel vor Ort. Ein ideales Domizil für den anspruchsvollen Single, ein Paar oder die kleine Familie, welche die naturnahe Lage vor den Toren der Finanzmetropole Frankfurt am Main schätzen.

Property ID: 25065007 - 63165 Mühlheim am Main

## Details of amenities

- Gute Schnittführung
- Entrée / Flur mit Zugang zu allen Räumlichkeiten
- Großzügige Stellwandmöglichkeiten
- Separate Küche mit Einbauküche (auf Anfrage Abstand)
- Balkon gefliest, überdacht mit Weitblick
- Laminatboden
- Wannenbad innenliegend
- Waschmaschinenanschluss auf der Etage im Badezimmer
- Fenster: Kunststoffdoppelverglasung mit Rollläden
- Strahlungsheizkörper
- Zentralheizung - Öl
- Privates Kellerabteil
- Garage
- Naturnahe Feld- und Waldrandlage mit schönen Wander- und Radwegen
- Öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe
- Restaurationen vor Ort
- City und S-Bahn fußläufig erreichbar

Property ID: 25065007 - 63165 Mühlheim am Main

## All about the location

Mühlheim am Main liegt 14 km östlich von Frankfurt (Fahrzeit ca. 25 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 der Rhein-Mainmetropole Frankfurt. 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. Die Immobilie selbst liegt in direkter Wald- und Feldrandlage (Nähe Naturschutzgebiet). Bushaltestelle vor Ort; S-Bahn ca. 10 Minuten (1 km) entfernt. Sowohl das unmittelbar angrenzende Feld- und Waldgebiet als auch die verkehrsberuhigte Innenstadt sind zu Fuss erreichbar.

Property ID: 25065007 - 63165 Mühlheim am Main

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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. 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.

Property ID: 25065007 - 63165 Mühlheim am Main

## 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](mailto:offenbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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