

Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung

## 2 Familien Wohn und Geschäftshaus in top Lage mit Entwicklungspotential

????????? ??????????: 23065026



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

???? ??????: 790.000 EUR • ??????????: ca. 176 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 324 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung

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

???????? ??????????: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung

?? ??? ??????

???????? ??????????	23065026	????? ???????	790.000 EUR
????????????	ca. 176 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 2,5% zzgl. 19% MwSt. des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	????? Mansard	????? ??????????????	2002
?????????	9	?????????	???????
????????????? ???	3	??????????????	ca. 162 m <sup>2</sup>
????????????		??????	??????
????????????	1	????????????????????	WC ????????????, ?????, ???????????????? ?????????
????? ??????????????	1909		
?????? ??????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????		

???????? ??????????: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung

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

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	320.44 kWh/m²a
???????????????	02.06.2033	???????????????	
???????????????????		???????????????	H
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	?????	????? ????????????????	2019
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

??????? ???????: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung

?? ????????





??????? ????????: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung

?? ????????



??????? ???????: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung

?? ????????





??????? ???????: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung

?? ????????





??????? ???????: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung

?? ????????



??????? ????????: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung

?? ????????





??????? ???????: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung

?? ????????



???????? ??????????: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



??????? ????????: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung

?? ????????

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)

??????? ???????: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung

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

Dieses großzügige 2 Familienhaus mit Gewerbeanteil (Ladengeschäft und alte Metzgerei) befindet sich in zentraler Lage in Mühlheim am Main. Diese massiv gebaute Liegenschaft bietet ausreichend Raum für eine etwas größere oder ein Mehrgenerations-Familienleben. Der Gewerbeanteil, eine alte Metzgerei, bietet potentiell Ausbau und Entwicklungsmöglichkeiten. Die Schneiderei sorgt für monatliche Mieteinnahmen. Parkmöglichkeiten bestehen im Innenhof. Eine Garage könnte wieder hergestellt werden. 1999- Bad mit Waschbecken, Dusche, und Badewanne im Erdgeschoss In den letzten 20 Jahren: - Dusche & Badewanne im EG - Ölheizung - Fenster im 1 & 2 OG jeweils im Wohn & Schlafzimmer (2 Fachverglasung). - im 1 OG Boden und Parkett im Wohn, Schlaf und Esszimmer. - 2 OG Laminat im Wohn-Schlaf & Esszimmer - Zugang zum DG (Küche) durch eine Wendeltreppe

??????? ???????: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung

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

- Einbauküche
- Parkett
- Abstellraum
- Gäste-WC
- Innenhof für Stellplätze
- Waschraum
- Kellerraum
- eigener Stellplatz
- Ausbau und Entwicklungsmöglichkeiten

??????? ???????: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung

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

Gesuchte, zentrale Wohnlage mitten in Mühlheim am Main, mit top Anbindung an den ÖPNV in die Richtungen Hanau, Offenbach und Frankfurt am Main - nahe der S-Bahn Station. Das Objekt kristallisiert sich durch eine sehr gute Infrastruktur, attraktive kulturelle Einrichtungen und umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie einen hohen Freizeitwert, heraus. In und um Offenbach können Naturfreunde neben Parks und Gärten ein umfassendes Angebot finden, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad einladen, die Apfelwein- und Obstwiesentour zu entdecken oder die Industriekultur zu erkunden. Die Metropole Frankfurt sowie die gesamte Umgebung sind bestens an das Verkehrsnetz angebunden. Südlich der Stadt verläuft die A3, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene A661 trifft. Ferner führen die B43, 46 und 448 durch das Stadtgebiet. Im schienengebundenem Nahverkehr wird Offenbach von Regionalzügen der Deutschen Bahn sowie der VIAS Odenwaldbahn bedient.



??????? ???????: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 320.44 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. 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.

???????? ??????????: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung

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

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

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)