

Mühlheim am Main – Mühlheim

# Liegenschaft mit 4 Wohneinheiten - Hauptwohnung zur Selbstnutzung mit Garten, Pool und Garage

???????? ??: 23065042



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

???? ??: 995.000 EUR • ??: ca. 396 m<sup>2</sup> • ??: 12 • ??: 767 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23065042 - 63165 Mühlheim am Main – Mühlheim

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

???????? ??????????: 23065042 - 63165 Mühlheim am Main – Mühlheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	23065042	????? ???????	995.000 EUR
????????????	ca. 396 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	12		
?????????????? ??? ????????????	9	?????????? ????????????????	?????????
????????????	5	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1972	??????	
?????? ?????????????	4 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23065042 - 63165 Mühlheim am Main – Mühlheim

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	116.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	21.12.2025	???????????? ?????????????? ????????????	D
????? ????????????	?????	???????????? ?????????????? ????????????	

???????? ??????????: 23065042 - 63165 Mühlheim am Main – Mühlheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23065042 - 63165 Mühlheim am Main – Mühlheim

?? ?????????



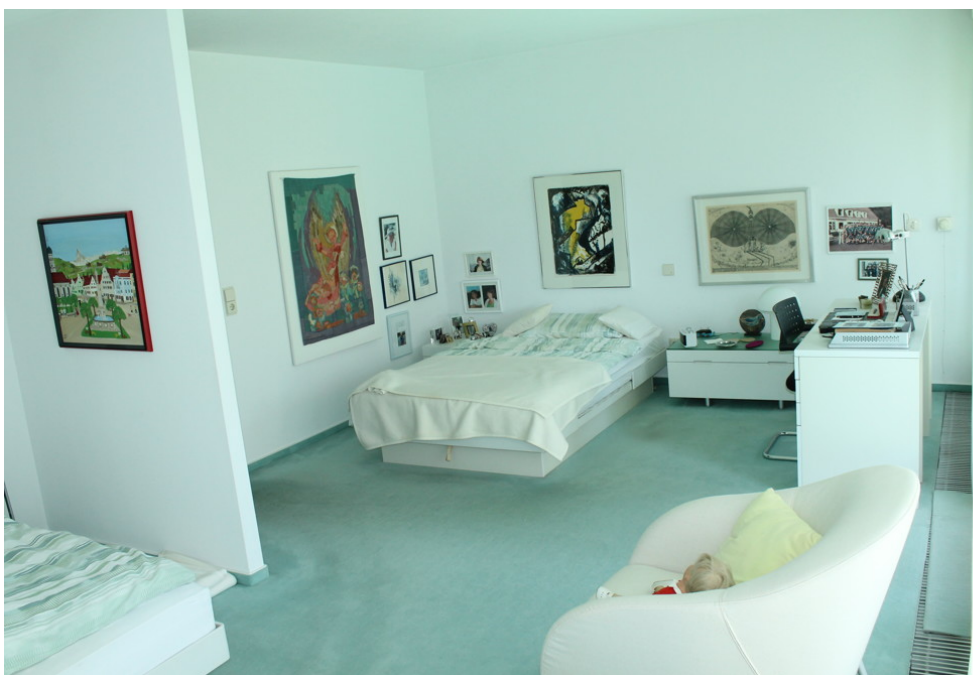
???????? ??????????: 23065042 - 63165 Mühlheim am Main – Mühlheim

?? ?????????



??????? ????????: 23065042 - 63165 Mühlheim am Main – Mühlheim

?? ????????





???????? ??????????: 23065042 - 63165 Mühlheim am Main – Mühlheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23065042 - 63165 Mühlheim am Main – Mühlheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23065042 - 63165 Mühlheim am Main – Mühlheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23065042 - 63165 Mühlheim am Main – Mühlheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23065042 - 63165 Mühlheim am Main – Mühlheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23065042 - 63165 Mühlheim am Main – Mühlheim

?? ?????????

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

???????? ??????????: 23065042 - 63165 Mühlheim am Main – Mühlheim

?? ?????????

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)

???????? ??????????: 23065042 - 63165 Mühlheim am Main – Mühlheim

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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1972 mit 4 Wohneinheiten in begehrter Lage Mühlheims. Fortwährend gepflegt befindet es sich in einem grundsoliden Zustand und wurde erst kürzlich mit einer neuen Fassade anstrich versehen. In drei Wohneinheiten wurden die Bäder bereits modernisiert. Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in begehrter Lage Mühlheim und bietet zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die ein komfortables Wohnen bieten. Die Hauptwohnung im Erdgeschoss und Souterrain bietet insgesamt 4,5 Zimmer, 2 Bäder, ein Gäste-WC sowie eine Küche mit Einbauküche. Sie besticht durch ihre großzügige Schnittführung und den schön angelegten Garten mit Außenpool. Die teilüberdachten Terrasse ist bereits mit einer Grillstation ausgestattet und bietet somit alle Annehmlichkeiten für ein anspruchsvolles Paar oder eine kleine Familie. Große Fensterfronten lassen viel Licht in die Räume und verleihen dem Haus eine helle und freundliche Atmosphäre. Die Rollläden sind elektrisch bedienbar und ermöglichen eine individuelle Regulierung des Lichteinfalls und der Privatsphäre. Das Mehrfamilienhaus bietet 3 weitere vermietete Wohneinheiten: Eine 4-Zimmerwohnung mit Balkon und ein 1-Zimmer-Appartement, sowie eine 3-Zimmerwohnung mit Loggia. Mieteinnahmen: EG 1: Selbstnutzung - EG 2: 260,00 € Netto - 1 OG: 1.000,00 € Netto - 2. OG: 760,00 € Netto. In den Jahren 2011-2012 wurden alle Fensterscheiben gemäß den neuen Energie-Werten ausgetauscht. Der UG wert liegt bei ca.1,3 Die Beheizung erfolgt über Strahlungsheizkörper, die effizient und energiebewusst arbeiten. Ein Öltank mit einem Fassungsvermögen von 14.000 l befindet sich unter der Terrasse und gewährleistet eine kontinuierliche Wärmeversorgung. Zudem verfügt die Liegenschaft über zwei Doppelgaragen, die ausreichend Platz für Autos und Fahrräder bieten. Die Immobilie ist aufgrund seiner gepflegten Ausstattung und der attraktiven Lage eine interessante Option für Käufer, die nach einem komfortablen Zuhause mit einer Investitionsmöglichkeit suchen.



???????? ??????????: 23065042 - 63165 Mühlheim am Main – Mühlheim

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

- Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in begehrter Lage Mühlheims
- Hauptwohnung zur Selbstnutzung
- In den Jahren 2011-2012 wurden alle Fensterscheiben gemäß den neuen Energie-Werten ausgetauscht. Die Rahmen der Holzfenster wurden erhalten.
- 3 Wohneinheiten vermietet, 2 mit Balkon / Loggia - Bäder modernisiert
- Hauptwohnung:
- Küche mit Einbauküche
- Sanitäre Einrichtungen auf allen Etagen
- Großzügiger Wohn- Essbereich mit Zugang zum Außenbereich
- Außenbereich: liebevoll angelegter Vorgarten, rückwärtig: Terrasse über die gesamte Hausbreite teilüberdacht, Markise, Grillstation, Außenschwimmbad 8x4 m
- Fenster: Große Fensterfronten - Doppelverglasung, z.T. mit elektrischen Rollläden
- Bodenbelag: Fliesen, Teppich, Vinylparkett
- Ölheizung mit 14.000 l Tank unter der Terrasse
- Strahlungsheizkörper
- Dach fortwährend gewartet
- Komplett unterkellert, z.T. mit wohnlich ausgebauter Nutzfläche und Duschbad
- 2 Doppelgaragen

???????? ??????????: 23065042 - 63165 Mühlheim am Main – Mühlheim

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

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.

???????? ??????????: 23065042 - 63165 Mühlheim am Main – Mühlheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.12.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 23065042 - 63165 Mühlheim am Main – Mühlheim

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

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

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)