

Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung

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

CODICE OGGETTO: 23065026



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

PREZZO D'ACQUISTO: 790.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 176 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 324 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23065026	Prezzo d'acquisto	790.000 EUR
Superficie netta	ca. 176 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	mansarda	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,5% zzgl. 19% MwSt. des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riqualficazione	2002
Vani	9	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	3	Superficie lorda	ca. 162 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1909		
Garage/Posto auto	2 x Carport		

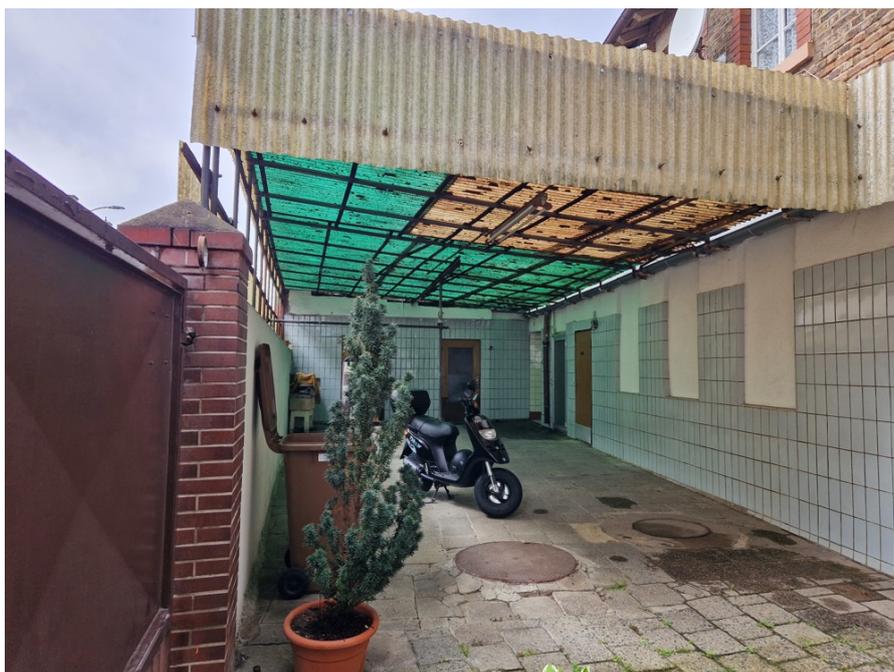
CODICE OGGETTO: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	OEL	Consumo energetico	320.44 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.06.2033	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

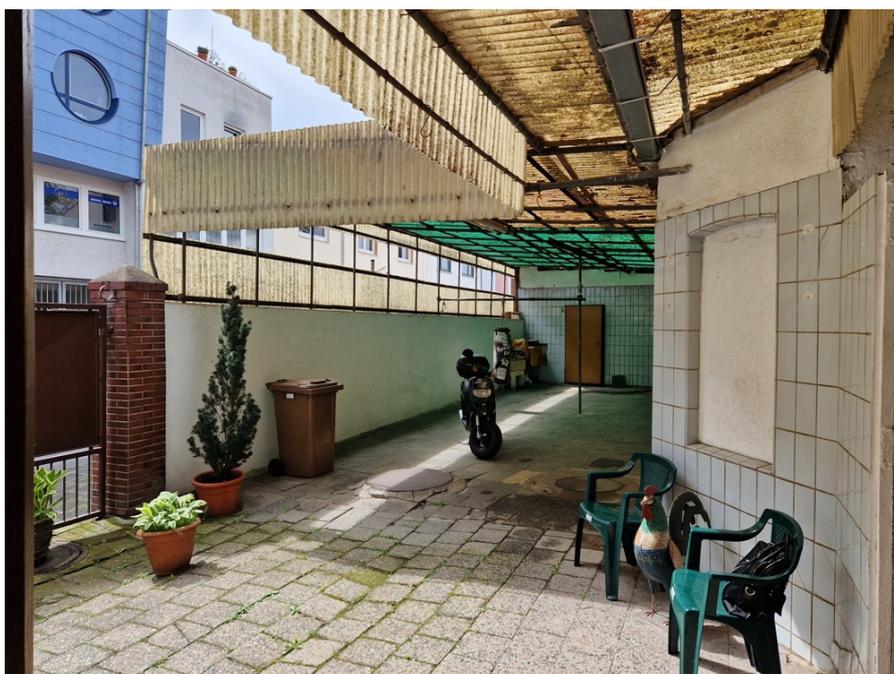
CODICE OGGETTO: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung

## La proprietà



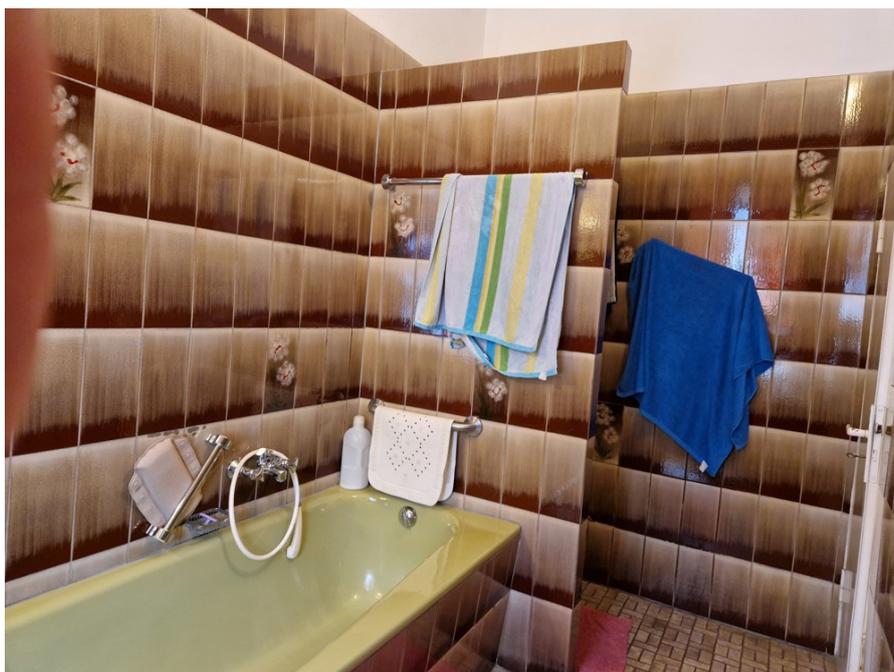
CODICE OGGETTO: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

CODICE OGGETTO: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

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)

**CODICE OGGETTO: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung**

## Una prima impressione

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

**CODICE OGGETTO: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 23065026 - 63165 Mühlheim am Main – MAINTAL + Umgebung**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93 Offenbach sul Meno  
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)