

# Exposé

**Dachgeschoßwohnung in Mühlheim am Main**

**Attraktive 3,5 Zimmer Galeriewohnung mit Südbalkon & 2 Stellplätzen**



Objekt-Nr. OM-420414

**Dachgeschoßwohnung**

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Molter

63165 Mühlheim am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahmedatum	01.06.2025
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	360 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte und stilvolle 3,5-Zimmer-Wohnung mit Galerie und einer Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup>. Dank des durchdachten Grundrisses präsentiert sich die Wohnung als echtes Raumwunder, das die vorhandene Fläche optimal nutzt.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Galerie schafft ein luftiges Wohngefühl und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der Balkon in Südausrichtung sorgt für viel Tageslicht und lädt zum Entspannen ein.

Ein besonderes Highlight ist der schöne Ausblick in den westlich gelegenen Taunus bis hin zum Feldberg, der sowohl aus der Küche als auch aus den Dachfenstern erlebbar ist und der Wohnung eine außergewöhnliche Wohnqualität verleiht.

Die beiden Bäder wurden 2024 modernisiert. Zudem wurden die wesentlichen Küchengeräte sowie zwei zentrale Heizkörper 2024 erneuert. Die Dachflächenfenster sind ferner alle neuwertig und 2-fach isolierverglast.

Zwei Stellplätze direkt vor dem Haus runden dieses attraktive Angebot ab und sind zu je 12.500€ zu erwerben.

Im Kellergeschoss steht dem Käufer neben einem abgeschlossenen Kellerabteil zudem ein Fahrradraum und eine Waschküche zur Verfügung.

Wohn- und Gemeinschaftsstruktur:

Die Liegenschaft umfasst mehrere Häuser mit insgesamt 42 Parteien.

Im Haus selbst wohnen 9 Parteien.

Hohe Rücklagen sorgen für finanzielle Sicherheit und sorgenfreies Eigentum.

Ausstattung & Highlights:

- 3,5 Zimmer mit Galerie
- Ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Balkon mit Südausrichtung
- Zwei modernisierte Badezimmer
- Modernisierte Küchengeräte (AEG)
- Helle, offene Raumgestaltung
- Zwei Stellplätze direkt vor dem Haus

Eine Übergabe der Wohnung ist zum Juni 2026 möglich und bietet damit Planungssicherheit für Eigennutzer sowie eine interessante Perspektive für Kapitalanleger.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Ebertstraße 30e in 63165 Mühlheim am Main, in einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet nahe der Alt- und Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte befinden sich in der Nähe und sind fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die umliegenden Städte Offenbach, Frankfurt am Main und Hanau ist günstig, wodurch der Standort sowohl für Berufspendler als auch für Familien attraktiv ist.

- Bushaltestelle 200m, mit Direktanbindung nach Offenbach/S-Bahn OF-Ost
- S-Bahn Station Mühlheim a.M. ca. 1500m
- Mainufer ca. 600m

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,56 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Blick von der Galerie

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer



Kinder-/Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Bad 1 (WC/Badewanne)

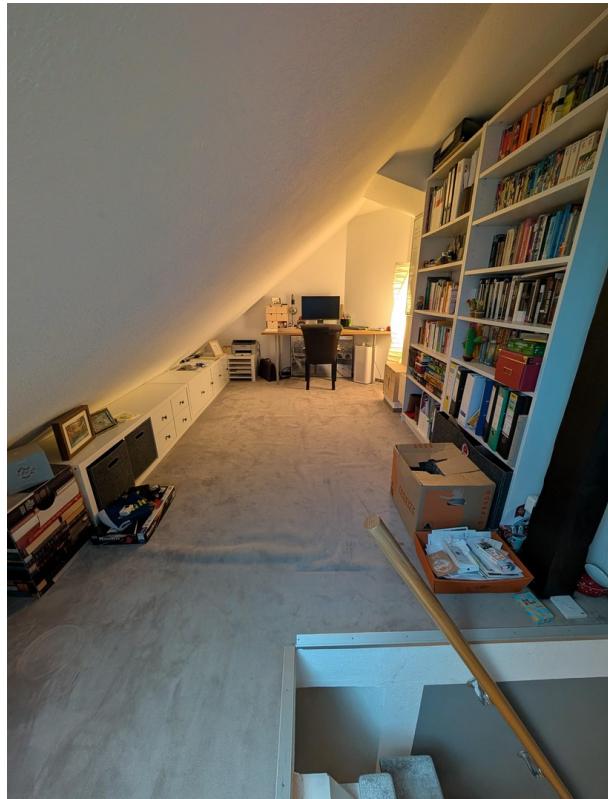


Bad 2 (WC/Dusche)

# Exposé - Galerie



Galerie links



Galerie rechts



Blick aus Dachfenster

# Exposé - Galerie



Flur (vom Eingang aus)



Flur (zw. Wohn-/Schlafzimmer)

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Balkon

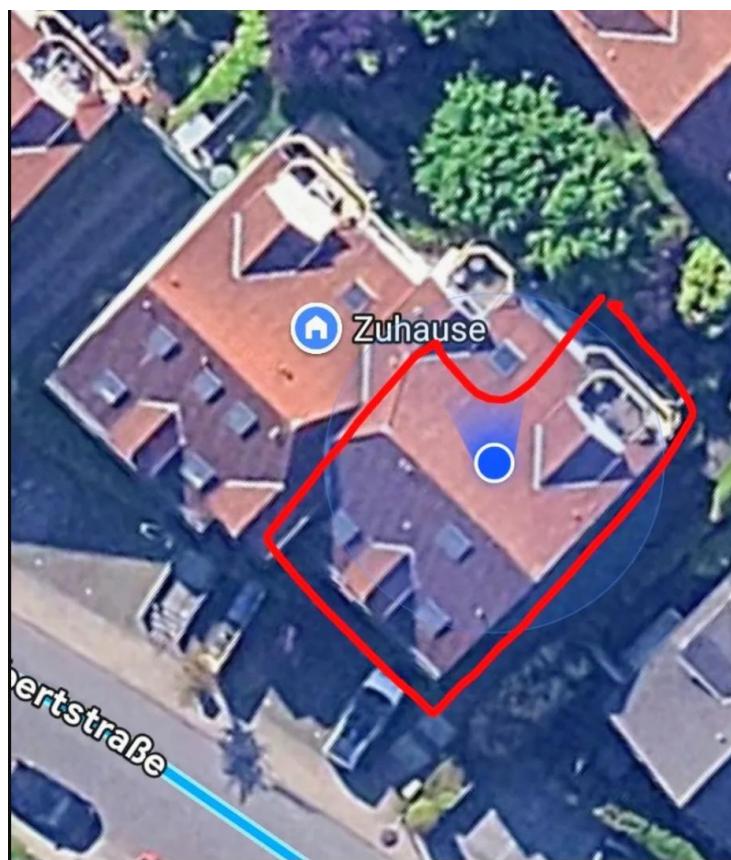


Blick aufs Haus

# Exposé - Galerie

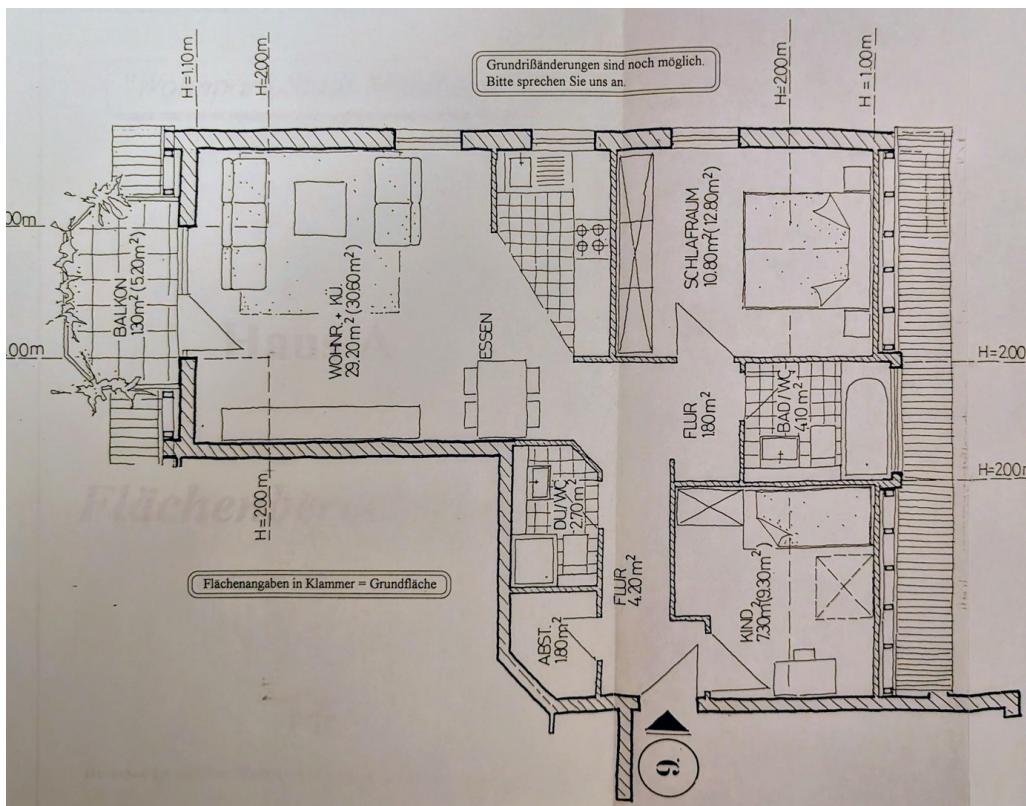


Blick aufs Haus



Lage Wohnung im Haus

# Exposé - Galerie



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

