

Exposé

Doppelhaushälfte in Mühlheim

**Historischer Charme trifft modernen Wohnkomfort in
ruhiger Altstadtlage**



Objekt-Nr. OM-465045

Doppelhaushälfte

Verkauf: **445.000 €**

Ansprechpartner:
Rene

63165 Mühlheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1900	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	142,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	157,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	35,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer ruhigen Sackgasse der beliebten Altstadt von Mühlheim vereint diese liebevoll gepflegte Doppelhaushälfte historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf einem 142 m² großen Grundstück bietet das Haus rund 157 m² Wohnfläche, zusätzlich ca. 35 m² Nutzfläche sowie insgesamt 6 Zimmer mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die attraktive Klinkerfassade, stilvolle Sandsteinlaibungen und die charakteristische Backsteinwand auf der Rückseite verleihen dem Haus einen unverwechselbaren Altbaucharakter. Gleichzeitig profitieren Sie von einer zentralen Lage mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung wurde der besondere Charme des Hauses bewahrt: Originaltüren und zahlreiche charakteristische Details unterstreichen die warme und einladende Atmosphäre dieses außergewöhnlichen Zuhauses.

Durchdachte Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem freundlichen Eingangsbereich, Gäste-WC sowie einer funktionalen Küche mit vorhandener Einbauküche. Der großzügige Ess- und Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Hochwertige Fliesen- und Bambusparkettböden sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein geräumiges Schlafzimmer, ein separates Ankleidezimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein helles Tageslichtbad. Die gelungene Raumaufteilung ermöglicht sowohl komfortables Wohnen als auch modernes Homeoffice.

Das Dachgeschoss bietet zusätzliche Flexibilität mit einem Gästezimmer inklusive Waschbecken und einem weiteren Arbeits- oder Hobbyraum. Ein besonderes Highlight ist der noch nicht ausgebauter Raum mit ca. 19 m², der zahlreiche Möglichkeiten eröffnet – ob zusätzliches Schlafzimmer, Studio, Fitnessraum oder individueller Wohnraum.

Privater Hof für Erholung und Lebensqualität

Der ca. 65 m² große Hof mit Gartenhaus lädt zum Entspannen, Grillen und Verweilen im Freien ein. Hier genießen Sie Ihre persönliche Ruheoase mitten in der Stadt – ideal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf einen geschützten Außenbereich legen.

Attraktive Lage und praktische Vorteile

Die verkehrsberuhigte Sackgasse bietet ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld. Ausreichende Parkmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, zum komfortablen Be- und Entladen können Sie direkt vor das Haus fahren. Zusätzlich ist derzeit ein Tiefgaragenstellplatz in der Nähe angemietet.

Umfangreich modernisiert – sofort einziehen und wohlfühlen

Die Kernsanierung im Jahr 1998 umfasste unter anderem:

- * Neue Dacheindeckung
- * Komplette Erneuerung der Heizungsanlage
- * Neue Elektrik im gesamten Haus
- * Vollständige Modernisierung der Sanitäranlagen

Weitere wertsteigernde Maßnahmen:

- * 2018: Einbau einer modernen Brennwerttherme
- * 2021 & 2023: Erneuerung sämtlicher Fenster mit hochwertiger 3-fach-Verglasung

Die Immobilie verfügt über die Energieeffizienzklasse D und verbindet den Charakter eines historischen Altstadthauses mit den Vorteilen umfangreicher Modernisierungen.

Diese besondere Immobilie überzeugt durch ihren einzigartigen Altstadtcharme, die ruhige und dennoch zentrale Lage, den gepflegten Zustand sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein Zuhause mit Charakter, Atmosphäre und Zukunftspotenzial.

Ausstattung

- * Liebevoll erhaltene AltbauDetails mit Originaltüren
- * Umfassende Kernsanierung 1998
- * Ca. 157 m² Wohnfläche, 35 m² Nutzfläche, 6 Zimmer
- * Funktionale Einbauküche
- * Tageslichtbad und Gäste-WC
- * Fliesen-, Bambusparkett- und Teppichböden
- * Moderne Brennwerttherme (2018)
- * Alle Fenster 2021/2023 erneuert, 3-fach-verglast
- * Nicht ausgebauter Raum mit zusätzlichem Ausbaupotenzial
- * Ca. 65 m² großer Hof mit Gartenhaus
- * Energieeffizienzklasse D

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Für den Käufer fällt keine zusätzliche Maklerprovision an.

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Eigentümers. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Dieses Exposé dient der Vorabinformation. Maßgeblich sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse im historischen Stadtkern von Mühlheim am Main. Die attraktive Lage verbindet angenehme Wohnruhe mit einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie der Bahnhof sind bequem erreichbar.

Mühlheim liegt zentral im Rhein-Main-Gebiet zwischen Offenbach, Hanau und Frankfurt und bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Gleichzeitig sorgen die Nähe zum Main, zahlreiche Grünflächen sowie Rad- und Spazierwege für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die gewachsene Altstadt mit ihren charmanten Gassen und der freundlichen Nachbarschaft macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Paare und Berufspendler.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



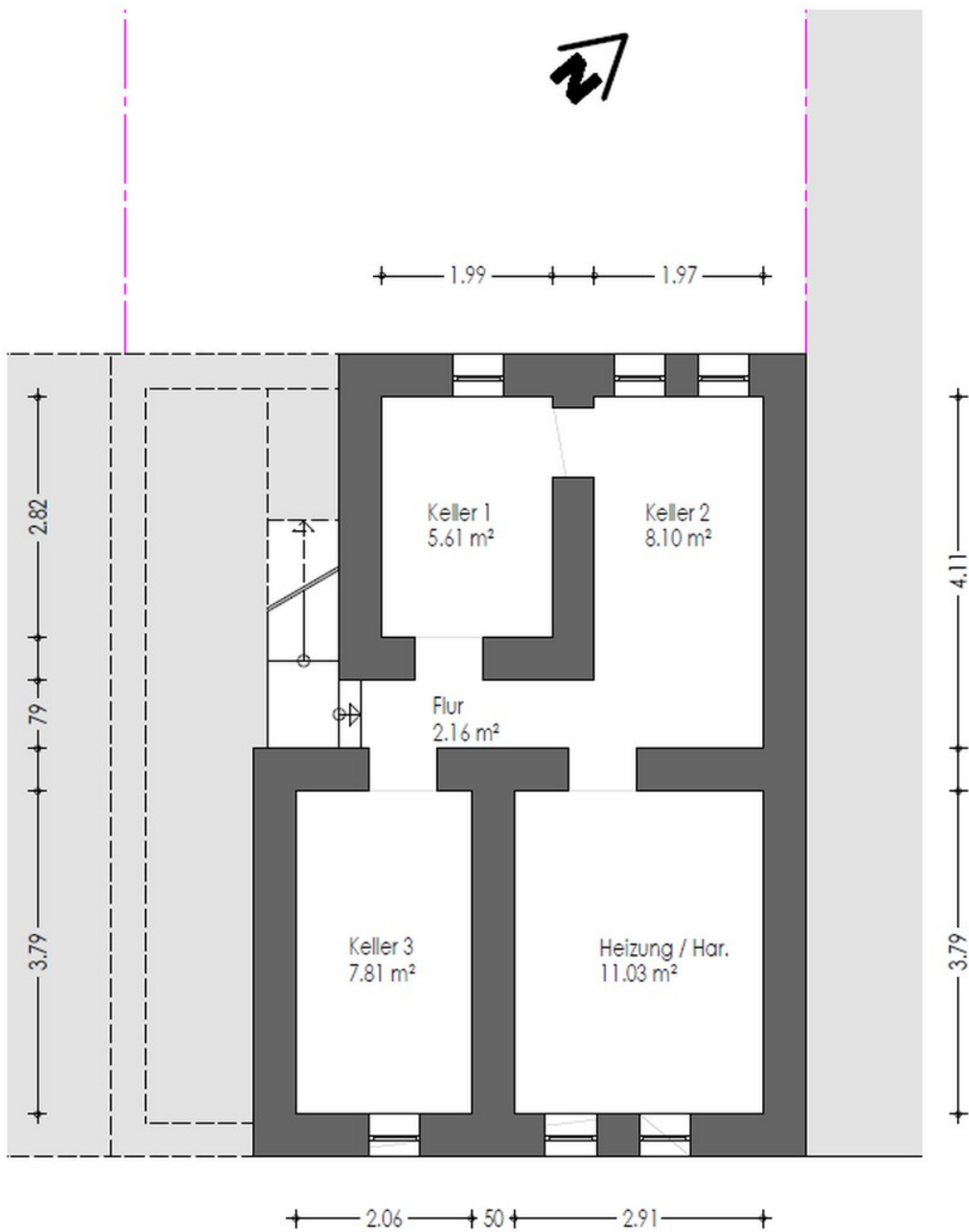
Exposé - Galerie



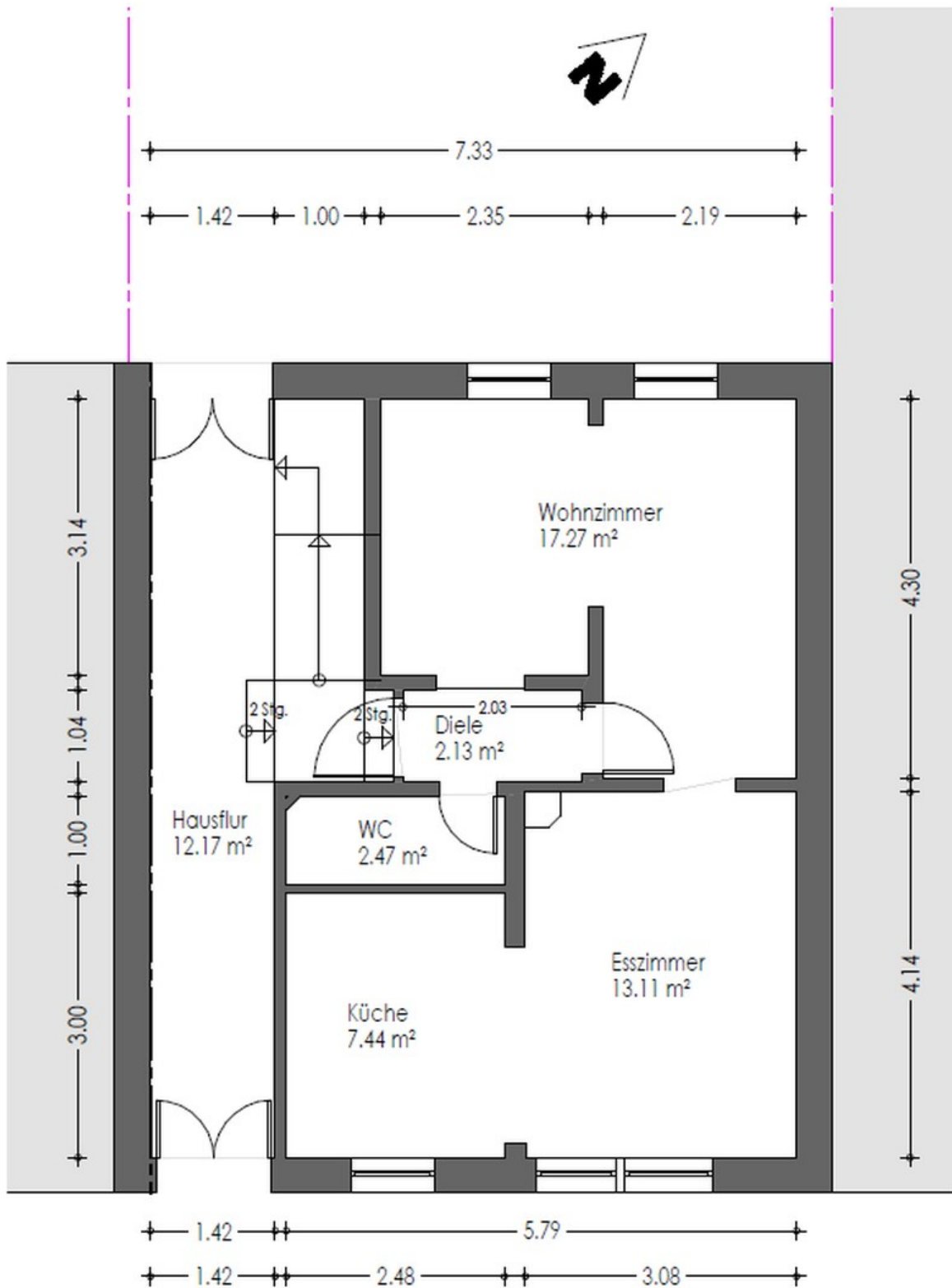
Exposé - Galerie



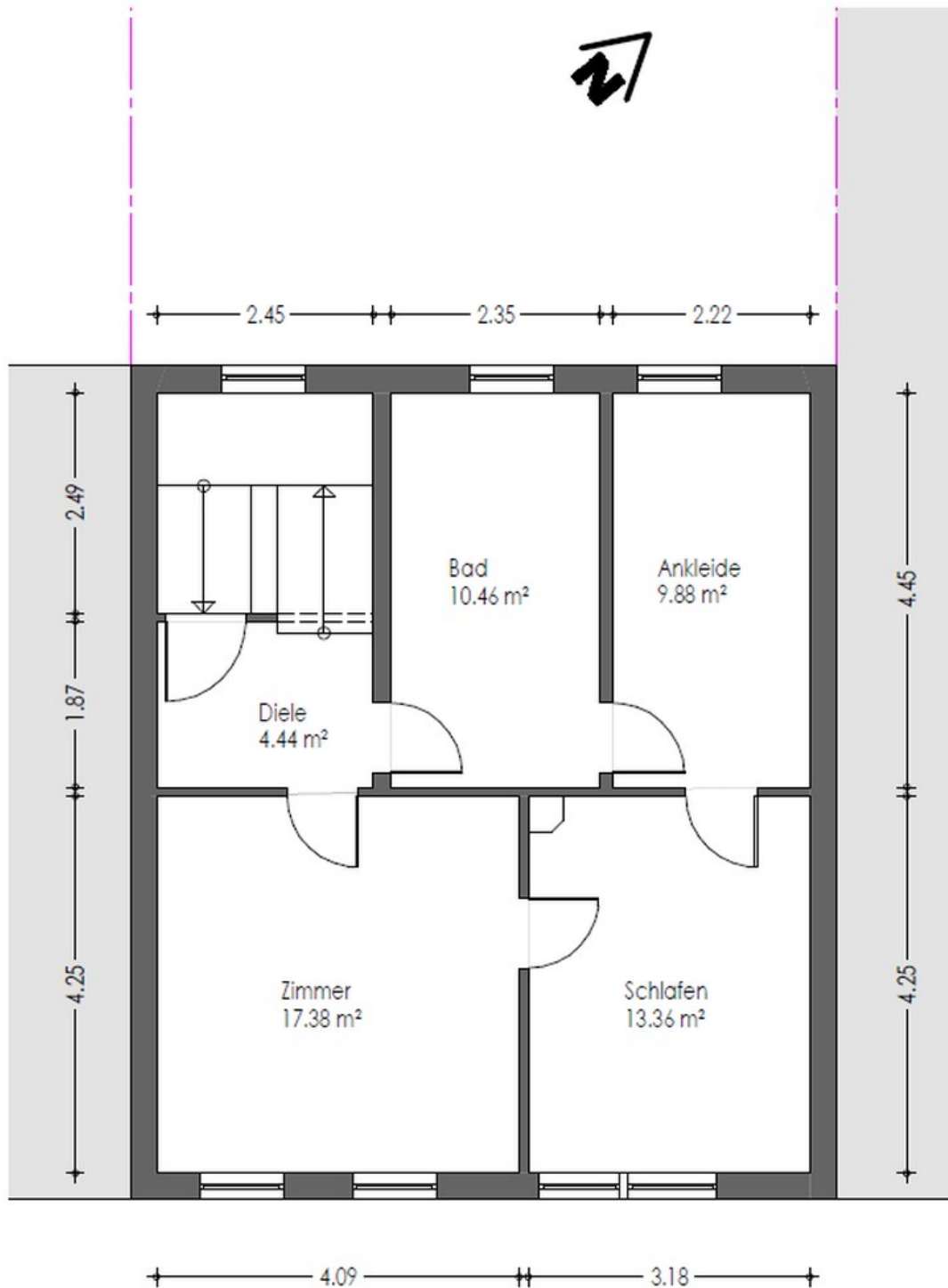
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

