

Exposé

Reihenhaus in Mühlheim am Main

Provisionsfreies Raumwunder - Sehr gute Anbindung und nah am Grünen!



Objekt-Nr. **OM-470084**

Reihenhaus

Verkauf: **589.000 €**

Ansprechpartner:
P. Wolf

63165 Mühlheim am Main
Hessen
Deutschland

Baujahr	2006	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	150,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	6,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	160,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m ²	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus bietet mit ca. 160 m² Wohnfläche sowie weiteren 50 m² ausgebauter Nutzfläche außergewöhnlich viel Raum für individuelle Wohnträume in unmittelbarer Nähe zum malerischen Mainufer. Die Lage in Mühlheim verbindet eine ruhige, naturnahe Umgebung mit einer erstklassigen Anbindung an die Metropolen Frankfurt und Hanau.

Der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet das Zentrum des Hauses und führt direkt auf die rund 10 m² große Süd-Terrasse. Diese bietet für den morgendlichen Kaffee oder ein abendliches Glas Wein einen sonnigen, privaten Outdoor-Platz. Durch die bewusste Gestaltung ohne zusätzliche Rasenfläche bleibt sie absolut pflegeleicht. Das malerische Mainufer liegt nur wenige Schritte entfernt und fungiert mit seinen weiten Grünflächen und dem Fernradweg als herrlich unkomplizierter, erweiterter Garten für Sport, Freizeit oder Spaziergänge.

Mit insgesamt 6 Zimmern bietet die Immobilie maximale Flexibilität für jede Lebensplanung – ideal für Paare, Familien oder die perfekte Kombination aus Wohnen und Homeoffice. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Dachstudio, welches durch seine Helligkeit eine ideale Atmosphäre für ein ruhiges Arbeitszimmer, ein Hobbyreich oder einen exklusiven Rückzugsort schafft. Zwei moderne Tageslichtbäder, ein Gäste-WC im Erdgeschoss sowie drei hochwertig geflieste Räume im Untergeschoss runden das hervorragende Platzangebot ab.

Ausstattung

Die Highlights im Überblick:

Top-Anbindung: Nur ca. 10 km bis Frankfurt am Main, S-Bahn und Busse sind in nur 2 Gehminuten erreichbar – perfekt für Pendler.

Viel Raum: 160 m² Wohnfläche plus 50 m² Nutzfläche bieten Platz für alle Facetten des Lebens.

Durchdachte Aufteilung: 6 Zimmer inklusive lichtdurchflutetem Dachstudio und sonniger Süd-Terrasse.

Lage-Privileg: Nur wenige Schritte zum malerischen Mainufer. Einkaufsmöglichkeiten (REWE) und hervorragende Infrastruktur (Schulen/Kindergärten) in direkter Nähe.

Pflegekomfort: Genießen statt Arbeiten – die Terrasse bietet Sonne im Grünen ohne zeitaufwendige Gartenarbeit.

Kostensparnis: Absolut provisionsfreier Verkauf.

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Wirtschaftlich attraktiv für jede Nutzung:

Neben der hohen Lebensqualität überzeugt die Immobilie durch harte Fakten. Eine Garage ist bereits im Kaufpreis enthalten. Für Investoren ist das Objekt durch langjährige Mieteinnahmen von über 20.000 € jährlich ebenfalls besonders interessant. Die Übergabe bzw. der Bezug erfolgt nach individueller Absprache. Der Verkauf erfolgt zudem provisionsfrei direkt von privat, was die Erwerbsnebenkosten im Vergleich zu marktüblichen Angeboten deutlich reduziert.

Hinweis zu den Aufnahmen:

Da die Immobilie derzeit noch bewohnt ist, zeigen die aktuellen Fotos vor allem die großzügigen Gemeinschaftsbereiche, die gepflegte Küche, die Bäder sowie die einladende Terrasse. Die genaue Aufteilung der weiteren Zimmer und des Dachstudios können Sie den beigefügten Grundrissen entnehmen. Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von der einzigartigen Raumwirkung zu überzeugen.

Lage

Mühlheim verbindet charmantes Stadtleben mit der Natur des Maingaus. Die hervorragende Infrastruktur macht die Stadt zu einem idealen Standort für Familien und Pendler.

Freizeit: Vielfältige Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsflächen entlang des Mains sind fußläufig erreichbar.

Bildung: Kindergärten und Schulen aller Lernstufen befinden sich direkt vor Ort.

Anbindung: S-Bahn und Busse sind in nur 2 Gehminuten erreichbar. Über die A3 gelangen Sie zudem schnell nach Frankfurt, zum Flughafen oder nach Hanau und Offenbach.

Die Kombination aus unmittelbarer Nähe zum Mainufer und der exzellenten Anbindung an die Metropolregion macht diese Lage besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	44,32 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Großzügiges Entrée & Gäste-WC

Exposé - Galerie



Moderne Einbauküche



Gemütliche Terrasse im Grünen

Exposé - Galerie



Tageslichtbad/Dusche im 1.OG



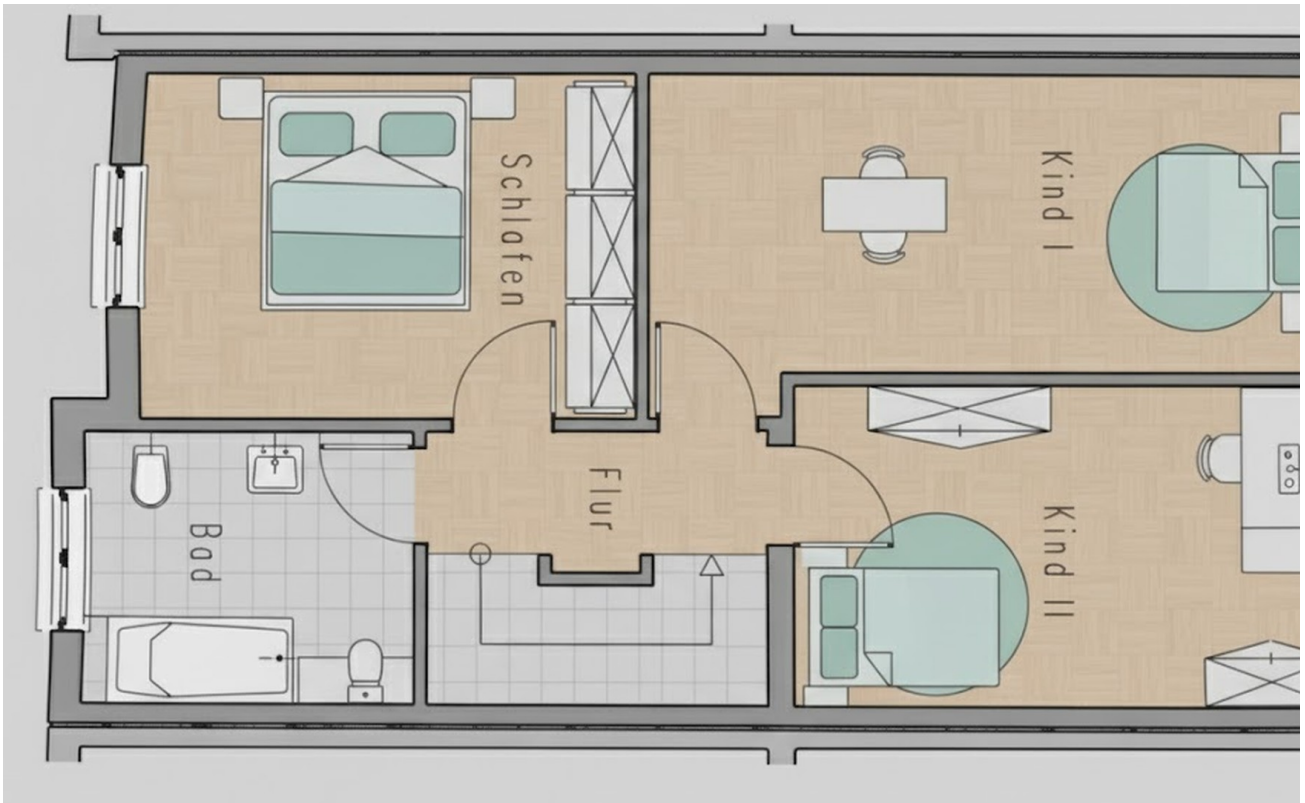
Tageslicht/Badewanne im 2.OG

Exposé - Galerie

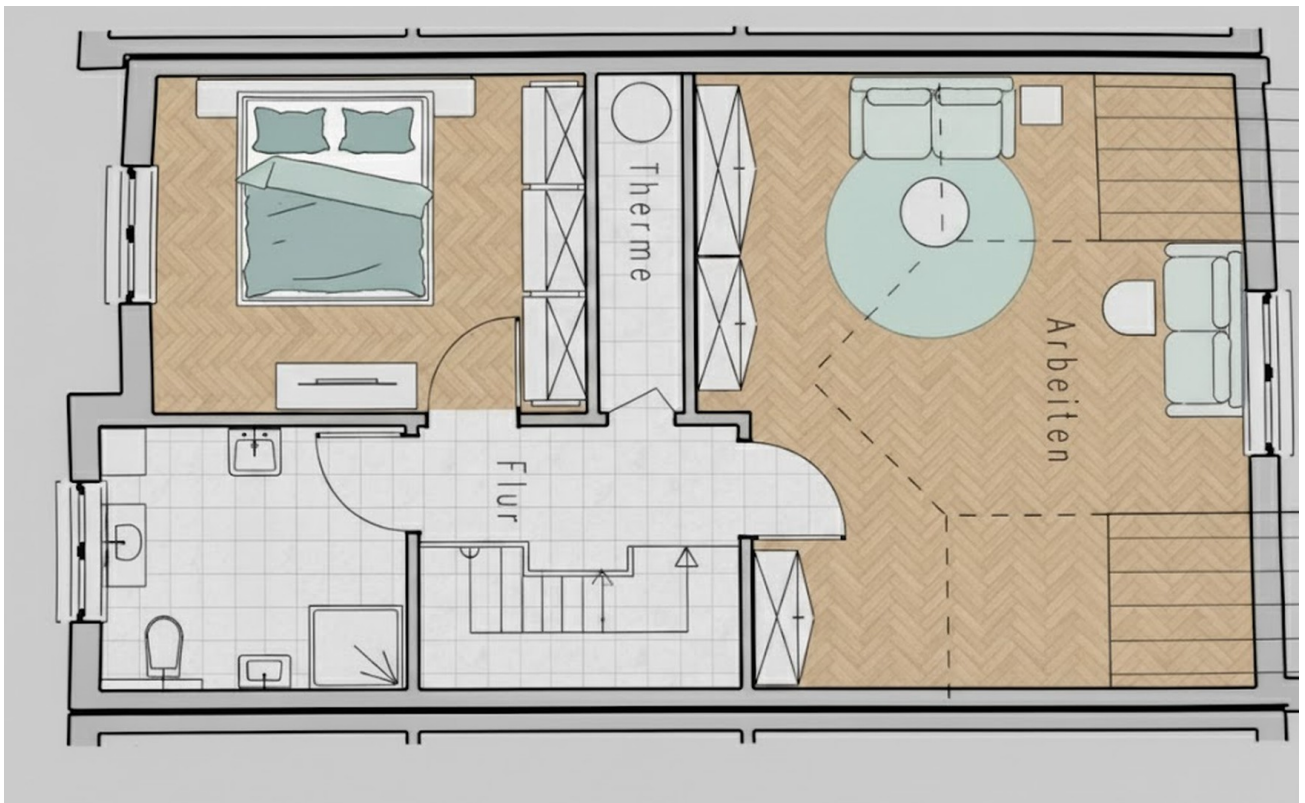


Raumwunder im Wohnkeller

Exposé - Grundrisse

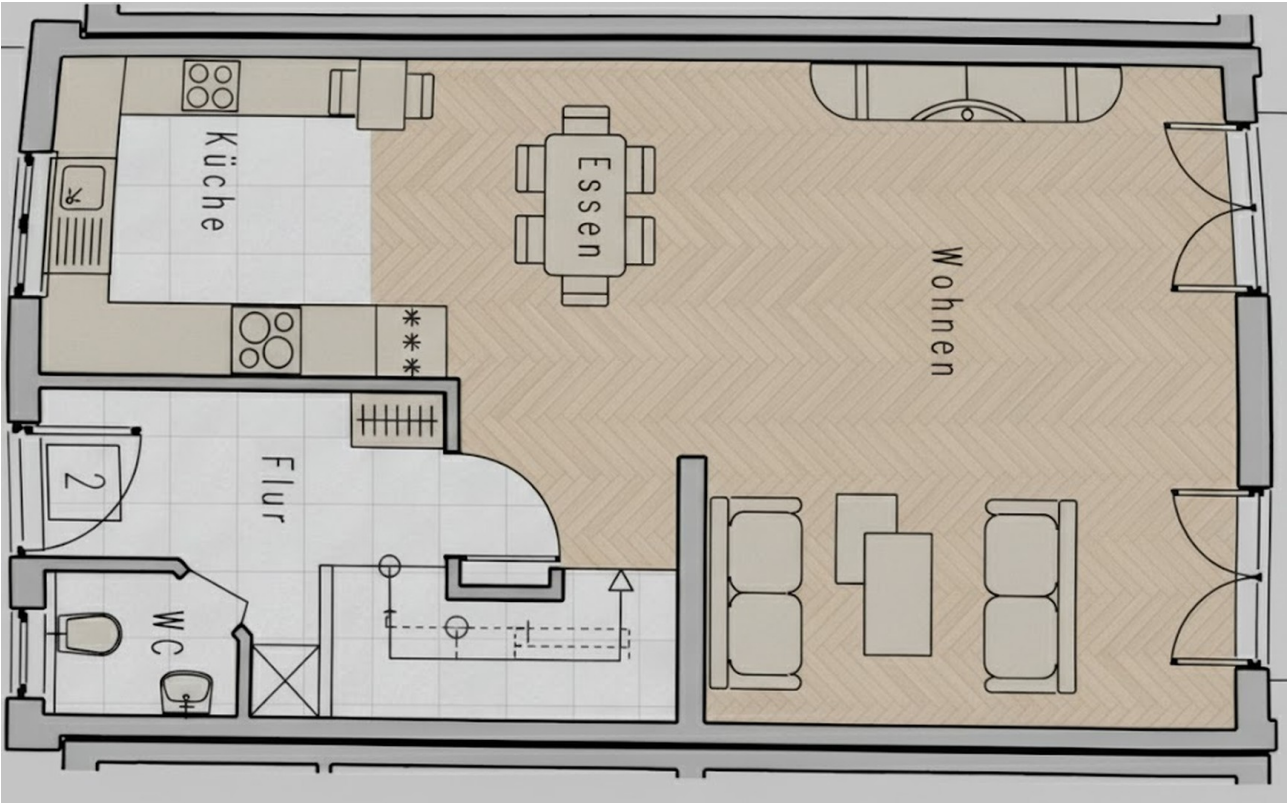


1.OG



2.OG

Exposé - Grundrisse



EG



UG