

## 63165 Mühlheim am Main

7,2 % Rendite und weiteres Entwicklungspotenzial: Attraktives Immobilien-Ensemble



Kaufpreis  
**799.000 €**

Wohnfläche  
**450,25 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**16**

**Ihr Ansprechpartner**  
Immobilien Gesellschaft  
mbH der Frankfurter  
Volksbank Rhein/Main

Adrian Schilling  
06104 80932-0  
mail@fvb-immo.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	450,25 m <sup>2</sup>
separate WCs	2
Zimmer	16
Gesamtfläche	476,5 m <sup>2</sup>
Balkone / Terrassen	4
Terrassen	1
Grundstücksfläche	812 m <sup>2</sup>
vermietbare Fläche	476.5
Wohneinheiten	8
Gewerbeeinheiten	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	799.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt.
Mieteinnahmen ist	58.170 €
Mieteinnahmen soll	63.680 €

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1960
Baujahr (Heizung)	2014
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-04-08
Primär-Energieträger	OEL
Energieverbrauchskennwert	111.90

### Zustand

Baujahr	1960
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

### Ausstattung

Bodenbelag	Fliesen Laminat
Kamin	ja
Bauweise	Massivbauweise
Befeuerung	Öl
unterkellert	TEIL
Wintergarten	ja

### Objekt-Titel

7,2 % Rendite und weiteres Entwicklungspotenzial: Attraktives Immobilien-Ensemble

### Lage-Beschreibung

.....  
Online-ID:  
VNBDGQG  
.....

Objekt-Nr.:  
12545  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Der Stadtteil Lämmerspiel gehört zur Stadt Mühlheim am Main und überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Wohnlage mit gleichzeitig guter Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet. Eingebettet zwischen weitläufigen Wald- und Grünflächen bietet Lämmerspiel eine hohe Lebensqualität, die besonders bei Familien und Ruhesuchenden geschätzt wird.

Trotz des dörflich geprägten Charakters profitieren Bewohner von einer verkehrsgünstigen Lage: Die umliegenden Städte wie Offenbach am Main, Hanau und die Finanzmetropole Frankfurt am Main sind in kurzer Zeit erreichbar. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie Autobahnanbindungen besteht ein schneller Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

Die Infrastruktur vor Ort ist gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten und eine Grundschule sind im Stadtteil vorhanden. Weiterführende Schulen sowie ein erweitertes Angebot an Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen und Nachbarstädten.

Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die Nähe zu Naherholungsgebieten laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Insgesamt bietet Lämmerspiel eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und urbaner Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren der Region.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- Grundstücksfläche: ca. 812 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 450,25 m<sup>2</sup> (8 Wohneinheiten)
- Gewerbefläche: ca. 26,25 m<sup>2</sup> (1 Gewerbeeinheit)
- großer Garten
- Fahrradstellplatz im Hof
- zahlreiche Kellerräume und Lagerflächen
- Zentralheizung (Öl, modernisiert 2024)
- zwei Kunden-WCs im Hof

Haus 1 – rechts (Baujahr ca. 1900)

- EG rechts: 2 Zimmer, ca. 40,27 m<sup>2</sup>, 465€ Miete
- EG links: 1 Zimmer, ca. 19,74 m<sup>2</sup>, Leerstand
- OG: 3 Zimmer, ca. 68,11 m<sup>2</sup>, 562,50€ Miete

Haus 2 – links (Baujahr ca. 1958)

- Gewerbeeinheit: 2 Räume, ca. 26,25 m<sup>2</sup>, Leerstand
- OG: 2 Zimmer, ca. 54,78 m<sup>2</sup>, 620€ Miete

Haus 3 – hinten (Baujahr ca. 1960)

- 1. OG: 3 Zimmer, ca. 102,31 m<sup>2</sup>, 1.250 € Miete
- 2. OG: 3 Zimmer, ca. 96,29 m<sup>2</sup>, 1.050 € Miete
- DG rechts: 1 Zimmer, ca. 34,69 m<sup>2</sup>, 440 € Miete
- DG links: 1 Zimmer, ca. 34,06 m<sup>2</sup>, 460 € Miete

## Objektbeschreibung

---

In gefragter Lage in Mühlheim-Lämmerspiel präsentiert sich dieses attraktive Immobilienensemble aus drei gepflegten Wohnhäusern und einer Gewerbeeinheit.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt acht Wohneinheiten, eine Gewerbeeinheit, einen großzügigen Garten sowie diverse Nutz- und Lagerflächen. Aktuell sind sieben der acht Wohnungen zuverlässig vermietet und generieren stabile Einnahmen. Eine Einzimmerwohnung in Haus 1 steht aufgrund notwendiger Maßnahmen zur Behebung von Feuchtigkeitserscheinungen leer. Die zur Straße ausgerichtete Gewerbeeinheit (ehemals Kiosk) ist derzeit unvermietet und bietet attraktives Vermietungspotenzial.

Das Baujahr von Haus 1 (vorne rechts) ist nicht exakt dokumentiert und wird auf etwa 1900 geschätzt. Haus 2 (vorne links) entstand 1958, das Hinterhaus (Haus 3) wurde 1960 errichtet.

Dank kontinuierlicher Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen befindet sich das Gesamtobjekt in einem gepflegten Zustand. In den vergangenen Jahren wurden unter anderem sämtliche Fenster der Wohneinheiten erneuert, das Dach des Hinterhauses neu eingedeckt und teilweise modernisiert sowie umfangreiche Dämmmaßnahmen an Haus 2 und Haus 3 durchgeführt. Die Ölheizung wurde zudem im Jahr 2024 modernisiert.

Die Lage überzeugt durch die attraktive Kombination aus naturnahem Umfeld in unmittelbarer Nähe zu einem Naturschutzgebiet und gleichzeitig guter Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Bei zusätzlicher Vermietung der beiden freien Einheiten zu einem realistischen Mietpreis von etwa 10 €/m<sup>2</sup> lässt sich eine jährliche Sollmiete von insgesamt 63.680 € erzielen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, solange das Angebot noch verfügbar ist.

## sonstige Angaben

---

Gerne stehen wir Ihnen für einen Beratungs- und Besichtigungstermin zur Verfügung.

Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen?

Wir ermitteln einen seriösen und marktgerechten Wert Ihrer Immobilie. Mit einem individuell für Sie abgestimmten Vermarktungsplan optimieren wir die Verkaufschancen. Als Tochtergesellschaft der Frankfurter Volksbank Rhein/Main unterstützt uns hierbei unser umfangreiches Netzwerk. Gerne begleiten wir Sie auf dem Weg zum erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie und stehen Ihnen auch noch nach dem Beurkundungstermin zur Verfügung.

Für alle Fragen zur Finanzierung stehen Ihnen die Spezialisten der Frankfurter Volksbank Rhein/Main zur Verfügung. Hier stellen wir gerne einen Kontakt her.

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Sie!

## Impressionen

---







