63165 Mühlheim am Main

Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 252 m² Fläche in erstklassiger Innenstadtlage

Kaufpreis
449.000 €

Wohnfläche
118,2 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Gesellschaft mbH der Frankfurter Volksbank Rhein/Main

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	74,81 m²
Wohnfläche	118,2 m²
separate WCs	1
Zimmer	4
Badezimmer	1
Grundstücksfläche	225 m²
vermietbare Fläche	252.02
Wohneinheiten	1
Gewerbeeinheiten	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt
Mieteinnahmen ist	10.800 €
Mieteinnahmen soll	27.412 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1900
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-04-06
Endenergiebedarf	190.70
Primär-Energieträger	GAS

Zustand

Baujahr	1900
Verkaufstatus	offen

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Laminat Teppich
Bauweise	Massivbauweise
Befeuerung	Gas
unterkellert	TEIL

Objekt-Titel

Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 252 m² Fläche in erstklassiger Innenstadtlage

Lage-Beschreibung

Online-ID: DVGQGXMV

Objekt-Nr.: 12177

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Mühlheim am Main, direkt an der beliebten Haupteinkaufsstraße. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungsbetrieben sowie Wohnbebauung und zeichnet sich durch eine hohe Passantenfrequenz aus. Die Lage bietet somit ideale Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung und überzeugt gleichzeitig durch ihre hervorragende Infrastruktur.

Mühlheim liegt zwischen Frankfurt am Main, Offenbach am Main und Hanau und gehört zum Landkreis Offenbach. Dank der verkehrsgünstigen Lage sind die umliegenden Städte sowie das gesamte Rhein-Main-Gebiet schnell erreichbar. Über die Bundesstraße B43 sowie die nahegelegenen Autobahnen A3 und A661 bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen. Darüber hinaus verfügt Mühlheim mit den S-Bahn-Linien S8 und S9 über eine direkte Anbindung an Frankfurt, Offenbach, Hanau sowie den Frankfurter Flughafen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar. Familien profitieren zudem von einem guten Angebot an Kindergärten, Schulen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Zahlreiche Grünanlagen sowie das nahe Mainufer laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien ein.

Die Kombination aus zentraler Innenstadtlage, hoher Sichtbarkeit, guter Erreichbarkeit und der wirtschaftlich starken Metropolregion Rhein-Main macht diesen Standort sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer besonders attraktiv.

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!

Ausstattungs-Beschreibung

Wohn- und Geschäftshaus in erstklassiger Innenstadtlage:
- Ursprungsbau ca. 1900
- Aufstockung im Jahr 1947
- Anbau aus dem Jahr 1964

Aufteilung:
- Wohneinheit im OG und DG: Renovierte 4-Zimmer-Maisonettewohnung mit ca. 118,20 m² Wohnfläche, zuverlässig vermietet (1080,00 € Nettokaltmiete/Monat)
- Gewerbeeinheit im EG: Ladenlokal mit WC und zwei Nebenräumen auf ca. 133,82 m² Gewerbefläche, derzeit eigengenutzt

Letzte Modernisierungen:
- Heizungsanlage im Jahr 2014 erneuert
- Zahlreiche Fenster erneuert; teilweise noch ältere Fenster vorhanden.

Zusätzliche Ausstattung:
- Praktischer Hinterhof mit separatem Hauszugang
- Schaufenstervitrinen mit hoher Werbewirkung
- Geräumiger Kellerraum
- Zusätzliche Nutzflächen mit ca. 74,81 m²

- Attraktives Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial
- Prognostizierte Soll-Jahresnettokaltmiete: 27.412 €

Objektbeschreibung

Inmitten der Haupteinkaufsstraße von Mühlheim am Main steht dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus ab sofort zum Verkauf.

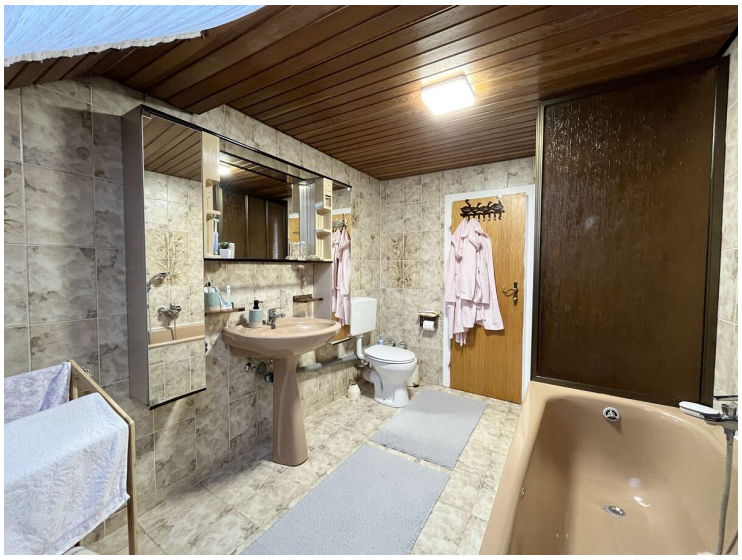
Das ursprünglich um 1900 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1947 durch eine großzügige Aufstockung sowie 1964 durch einen weitläufigen Anbau erweitert. Die Immobilie befindet sich in erstklassiger Lage im Herzen der Mühlheimer Innenstadt und profitiert von einer hervorragenden Sichtbarkeit sowie einer hohen Passantenfrequenz.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen unter anderem die Erneuerung der Heizungsanlage im Jahr 2014 sowie der Austausch zahlreicher Fenster. Gleichzeitig besteht weiteres Modernisierungspotenzial, sodass sich zukünftigen Eigentümern vielfältige Möglichkeiten bieten, eigene Vorstellungen und Konzepte umzusetzen.

Im Ober- und Dachgeschoss befindet sich auf ca. 118,20 m² Wohnfläche eine renovierte und zuverlässig vermietete 4-Zimmer-Maisonettewohnung. Das Erdgeschoss umfasst auf ca. 133,82 m² Gewerbefläche ein großzügiges Ladenlokal mit WC sowie zwei Büro- bzw. Nebenräumen. Die Gewerbeeinheit wird derzeit noch von den Eigentümern selbst genutzt.

Ein praktischer Hinterhof mit separatem Hauszugang, Schaufenstervitrinen zur optimalen Warenpräsentation, ein geräumiger Kellerraum sowie weitere großzügige Nutzflächen runden dieses interessante Angebot ab.

Nach einer Vermietung der Gewerbeeinheit zu einem realistischen Mietpreis von ca. 9,00 €/m² pro Monat ergibt sich eine attraktive Jahresnettokaltmiete (Soll-Miete) in Höhe von insgesamt 27.412 €.

Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser vielseitigen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, solange das Angebot noch verfügbar ist.

Impressionen