

Offenbach am Main – Rosenhöhe

# Provisionsfrei - Aparte 3 Zi-DG-Wohnung mit Balkon und Garage - Einliegerhobbyraum im Untergeschoss

Objektnummer: 24065044



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

## Auf einen Blick

Objektnummer	24065044	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Etage	2	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1995		

Objektnummer: 24065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	197.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.05.2030	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

## Die Immobilie





Objektnummer: 24065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

## Die Immobilie





Objektnummer: 24065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

## Die Immobilie





Objektnummer: 24065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

## Die Immobilie





Objektnummer: 24065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

## Die Immobilie





Objektnummer: 24065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/eppstein](http://www.von-poll.com/eppstein)

Objektnummer: 24065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP

VP www.von-poll.com

VP Tel. 0800 - 333 33 09 VP

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

## Ein erster Eindruck

Attraktive 3-Zimmerwohnung mit Balkon und Garagenstellplatz - Nähe Waldschwimmbad  
Gelungen in der Schnittführung präsentiert sich die schöne 3-Zimmerwohnung mit Balkon mit einer Wohnfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> in einer gepflegten Wohnanlage mit 6 Parteien in direkter Waldrandlage in begehrter Lage Rosenhöhe Offenbach. Großzügige Fensterfronten, sowie der Rohrdachboden lassen viel Licht in alle Räumlichkeiten und verleihen der Immobilie Ihren einzigartigen Charme. Bodenbelag - Fliesen im zeitlos hell gefliesten Tageslichtbad, Fliesen und Laminat in den Wohn- und Schlafräumen. Direkte Waldrandlage, Sport- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe – schönes Ambiente Der Immobilienkomplex wird von einer Hausverwaltung betreut und befindet sich in einem soliden Zustand. Selbstverständlich steht eine Parkmöglichkeit im hauseigenen Mehrfachparker zur Verfügung. Durch weitsichtige Umbaumaßnahmen, konnte die Wohnfläche auf ca. 73m<sup>2</sup> gesteigert werden. On Top ein Hobbyraum von ca. 25m<sup>2</sup> mit Einbauküche und Duschbad - ideal als Studio oder private Einliegereinheit. Das Angebot ist ideal geeignet, für den anspruchsvollen Single oder ein Paar, welcher die Vorzüge von naturnahem Wohnen mit dem vielfältigen Freizeitangebot vor den Toren der Rhein-Main-Metropole Frankfurt kombinieren möchten.

Objektnummer: 24065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

## Ausstattung und Details

- Gepflegte Wohnanlage mit 6 Parteien
- Hobbyraum von ca 25 m<sup>2</sup> mit Einbauküche und Duschbad im Untergeschoss
- 3 Zimmer Wohnung mit Balkon und Ausblick ins Grüne
- Balkon in Süd-Westlage
- Waldrandlage
- Tageslichtbad im Dachgeschoss
- Küche mit Einbauküche
- Fenster: Kunststoff – Doppelverglasung mit Rollläden
- Große Fensterfront in Wohn-Essbereich
- Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Bodenbelag: Fliesen, Laminat
- Sprechanlage
- Kabelanschluss
- Sport- und Freizeitmöglichkeiten vor Ort



Objektnummer: 24065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

## Alles zum Standort

Offenbach am Main – die Schwester der Rhein-Main-Metropole Frankfurts ist mit ca. 138.000 Einwohnern die fünftgrößte hessische Stadt. Südlich und südöstlich am Ufer des Mains, gegenüber den Frankfurter Stadtteilen Ostend und Fechenheim und östlich der Frankfurter Stadtteile Oberrad und Sachsenhausen im Mainbogen gelegen, verspricht sie hohe Lebensqualität in noch teilweise unberührter Natur. Offenbach ist heute ein Dienstleistungszentrum und mit der Hochschule für Gestaltung (HfG) ein Standort im kreativen Designbereich. Gerade die Nähe zu Frankfurt und der interessante Mix von Mensch, Stadtarchitektur und Natur zieht mehr und mehr Interessierte an, welche die Natur und die Nähe zur Rhein-Main-Metropole sowie die sehr gute Erreichbarkeit des Flughafens schätzen. Verkehrsanbindung: Südlich der Stadt verläuft die A3, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene A661 trifft. Ferner führen die B43, 46 und 448 durch das Stadtgebiet. Im schienengebundenem Nahverkehr wird Offenbach von Regionalzügen der Deutschen Bahn sowie der VIAS Odenwaldbahn bedient. Es verkehren die Linien S1, S2, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main. Ab Marktplatz Offenbach - FFM City ca. 15 min - HBH ca. 20 bis Flughafen 25 min. Selbstverständlich stehen für die Bildung des Familiennachwuchses verschiedene Institutionen zur Verfügung. Rosenhöhe: Die Rosenhöhe zählt zu den wohlhabendsten und begehrtesten Wohngebieten Offenbachs. Großartig das Sport-, Freizeit und Erholungsangebot vor Ort.

Objektnummer: 24065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.5.2030. Endenergieverbrauch beträgt 197.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93 Offenbach am Main  
E-Mail: [offenbach@von-poll.com](mailto:offenbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)