

Offenbach am Main – Kaiserlei

# Kaiserlei - schöne 3 Zimmerwohnung mit Balkon und KFZ-Freistellplatz

Objektnummer: 24065034



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90,93 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24065034 - 63067 Offenbach am Main – Kaiserlei

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

Objektnummer: 24065034 - 63067 Offenbach am Main – Kaiserlei

## Auf einen Blick

Objektnummer	24065034
Wohnfläche	ca. 90,93 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	6
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24065034 - 63067 Offenbach am Main – Kaiserlei

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme Dampf	Endenergieverbrauch	115.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.07.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24065034 - 63067 Offenbach am Main – Kaiserlei

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065034 - 63067 Offenbach am Main – Kaiserlei

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065034 - 63067 Offenbach am Main – Kaiserlei

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065034 - 63067 Offenbach am Main – Kaiserlei

## Die Immobilie





Objektnummer: 24065034 - 63067 Offenbach am Main – Kaiserlei

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065034 - 63067 Offenbach am Main – Kaiserlei

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065034 - 63067 Offenbach am Main – Kaiserlei

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

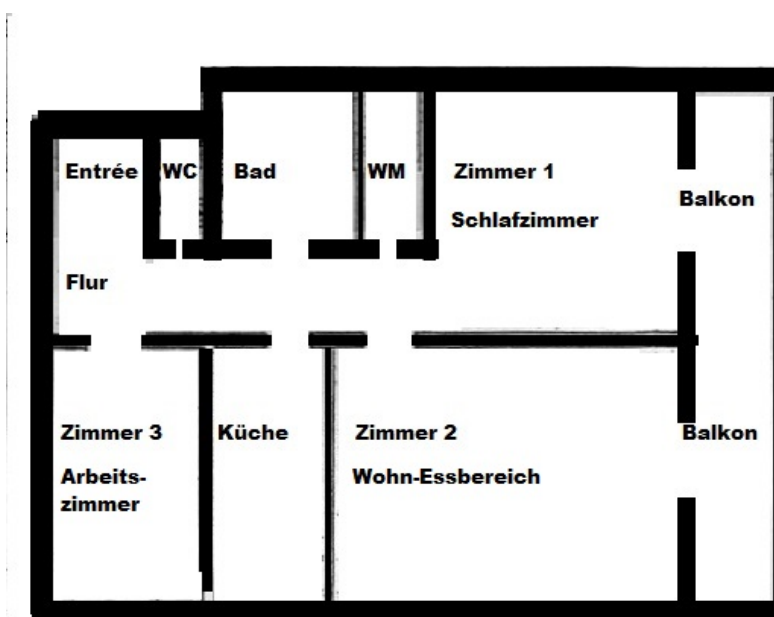
**0800 – 333 33 09**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 24065034 - 63067 Offenbach am Main – Kaiserlei

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24065034 - 63067 Offenbach am Main – Kaiserlei

## Ein erster Eindruck

Kaiserlei - 3 Zimmer Wohnung mit Balkon - KFZ Frestellplatz - In unmittelbarer Nähe zum Kaiserlei und direktem S-Bahn Anschluss überzeugt die 3 Zimmer Wohnung mit Balkon und einer Wohnfläche von ca. 91m<sup>2</sup> - Balkon und Skyline-Blick in der 6. Etage eines gepflegten Hochhauses. Beeindruckend die Lage - zwischen Westend Offenbach und direkt vor den Toren FFM und Hafen mit hervorragender Infrastruktur. Auf dem hauseigenen Areal steht ein KFZ-Frestellplatz zur Verfügung. Das Angebot ist besonders attraktiv für den anspruchsvollen Single oder das Paar mit Kind, welche die Vorzüge der idealen Lage vor den Toren Frankfurts in direkter Nähe zum Main schätzen.

Objektnummer: 24065034 - 63067 Offenbach am Main – Kaiserlei

## Ausstattung und Details

- Balkon: 6m Länge überdacht
- Parkett, Laminat und Fliesenboden
- Aufzug
- Gepflegte Außenanlage
- Sensationelle Verkehrsanbindung
- Nähe Hafen
- Küche mit EBK
- Gäste WC
- Großzügig geschnitten
- Wannenbad
- Waschmaschinenanschluss auf der Etage
- Bushaltestelle vor Ort
- KFZ Frestellplatz

Objektnummer: 24065034 - 63067 Offenbach am Main – Kaiserlei

## Alles zum Standort

Offenbach am Main – die Schwester der Rhein-Main-Metropole Frankfurts ist mit ca. 133.000 Einwohnern die fünftgrößte hessische Stadt. Südlichen und südöstlichen 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 noch in teilweise unberührter Natur. Selbstverständlich ist hier die Lebensqualität vor den Toren der Rhein-Main-Metropole Frankfurts– aufgrund der Mainnähe, den ausgedehnten Parkanlagen, die Nähe zum Stadtwald und den umliegenden Landschaftsschutzgebieten hervorragend; Kenner lieben diesen Standort seit langem. Heute ist Offenbach ein renommiertes 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: Im Süden der Stadt führt die Bundesautobahn 3 vorbei, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene Bundesautobahn 661 trifft. Ferner führen die Bundesstraßen 43, 46 und 448 durch das Stadtgebiet. Im schienengebundenem Nahverkehr wird Offenbach von Regionalzügen der Deutschen Bahn sowie der VIAS Odenwaldbahn bedient. Selbstverständlich verkehren zahlreiche Buslinien. Der Anschluss an die Öffentlichen ist sehr gut. 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. Die Immobilie liegt in direkter Mainnähe - Offenbach ist entlang des Mains mit schönen Radwegen ausgestattet, die teils durch relativ unberührte Naturlandschaft führt.

Objektnummer: 24065034 - 63067 Offenbach am Main – Kaiserlei

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 115.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24065034 - 63067 Offenbach am Main – Kaiserlei

## 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)