

Offenbach am Main – Lauterborn

# Apartes Einfamilienhaus in zentraler Lage Offenbach - nahe Rosenhöhe

Objektnummer: 24065021



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

**KAUFPREIS: 680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 550 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

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

Objektnummer: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24065021
Wohnfläche	ca. 118 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	680.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	153.38 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.05.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Fernwärme		



Objektnummer: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Objektnummer: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## Ein erster Eindruck

Apartes Einfamilienhaus in zentraler Lage Offenbach - nahe Rosenhöhe Auf einem Grundstück von ca. 550m<sup>2</sup> präsentiert sich das aparte Einfamilienhaus mit 4,5 Zimmern, Gäste WC und Tageslichtbad mit Wanne und Dusche auf einer Wohnfläche von ca. 118,18m<sup>2</sup>. Mit 3 Schlafzimmern in der unteren Etage ist es ein optimales Domizil für eine Familie oder Wohnmodelle wie Arbeiten und Wohnen unter einem Dach. In der oberen Etage befinden sich 2 wohnlich ausgebaute Räume mit einem Durchgangszimmer. Zentral gelegen das Tageslichtbad, ebenfalls mit Dusche und Wanne. Bitte beachten Sie das Obergeschoss ist nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten. Zu den Annehmlichkeiten gehören: Kamin (muss abgenommen werden), sowie der eigene Gartenanteil und on top ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Immobilie ist komplett unterkellert und wird mit Fernwärme beheizt. Selbstverständlich steht eine Garage zur Verfügung und rundet das Angebot ab.



Objektnummer: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## Ausstattung und Details

- Freistehendes Einfamilienhaus in zentraler Lage Offenbach
- Familienfreundliche Infrastruktur Einkaufsmöglichkeiten, Schule, ect.
- Dachgeschoss ausbaufähig kann mit wenig Aufwand ausgebaut werden - beheizt
- Kamin (Feuerschau durch den Schornsteinfeger muss durchgeführt werden)
- Terrasse mit elektrischer Markise
- Bodenbelag: Naturstein, Fliesen, Teppichboden, Parkett
- Immobilie komplett unterkellert
- Fernwärme
- Sanitäre Einrichtungen auf beiden Etagen und im Untergeschoss
- Fenster: Holz- Doppelverglasung
- z.T. Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Ziergitter
- Eingewachsener Garten
- Garage

Objektnummer: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## Alles zum Standort

Offenbach am Main befindet sich am südlichen und südöstlichen Ufer des Mains am Mainbogen, gegenüber den Frankfurter Stadtteilen Ostend und Fechenheim und östlich der Frankfurter Stadtteile Oberrad und Sachsenhausen. Offenbach ist mit ca.133.000 Einwohnern die fünftgrößte hessische Stadt und grenzt nahtlos an die Rhein-Main-Metropole Frankfurt. Heute ist Offenbach ein Dienstleistungszentrum und mit der Hochschule für Gestaltung (HfG) ein Hochschulstandort im kreativen Designbereich. Selbstverständlich ist hier die Lebensqualität vor den Toren der Rhein-Main-Metropole – aufgrund der Mainnähe und den umliegenden Landschaftsschutzgebieten hervorragend, daher lieben Kenner diese Gegend seit langem. Infrastruktur: 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 bedient. Der Anschluss an die Öffentlichen ist sehr gut. Es verkehren die Linien S1, S2, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main. Bis FFM City ca. 10 min - bis HBH ca.15 bis Flughafen 20 min.

Objektnummer: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 153.38 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## 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)