

Offenbach am Main – Lauterborn

Mit Fernwärme - Großzügiges Haus in zentraler Lage Offenbach, nahe Rosenhöhe

Property ID: 24065021



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 118 m² • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 550 m²

Property ID: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

At a glance

Property ID	24065021	Purchase Price	599.000 EUR
Living Space	ca. 118 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	4.5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 180 m ²
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1974		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	153.38 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	21.05.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	District heating		

Property ID: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

The property



www.von-poll.com



Property ID: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

The property



Property ID: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

The property



Property ID: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

The property



Property ID: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

The property



Property ID: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

The property



Property ID: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

The property



Property ID: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

The property



Property ID: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

The property



Property ID: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

The property

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gerne schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/eppstein

Property ID: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

A first impression

Dieses freistehende Haus bietet eine Wohn- und Nutzfläche im EG und OG von ungefähr 189 m². Davon befinden sich 118 m² Wohnfläche im Erdgeschoss, in dem sich Wohnzimmer inkl. Kamin, Esszimmer, Küche, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Gäste WC befinden. Mit den 3 Schlafzimmern ist es ein optimales Domizil für eine Familie oder Wohnmodelle wie Arbeiten und Wohnen unter einem Dach. Die ca. 30m² große Terrasse ist in der Wohnfläche noch nicht eingerechnet. Sie ist abgesackt und müsste erneuert werden. Das OG mit ca. 71 m² bietet ebenfalls ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie große wohnlich ausgebaute Räume. Zusätzlich befinden sich über die gesamte Länge des Hauses Abstellräume unter den Dachschrägen. Im Keller mit ca. 118 m² befinden sich die Waschküche, Wäschetrockenraum, Heizungsraum, ein Bad mit Dusche sowie sechs weitere Räume, die sich als Hobbyraum, Werkstatt, Vorratsraum, Sauna etc. eignen. Der Keller ist durchgehend über die installierten Heizkörper beheizbar. Der Keller ist zusätzlich über eine separate Außentreppe mit eigenem Eingang zugänglich. Die Kasematten an den größeren Räumen lassen besonders viel Tageslicht herein, was eine angenehme Atmosphäre schafft. Der Keller ist durch ein Starkregenereignis sowie aufgrund der abgesackten Terrasse feucht geworden, was eine Renovierung notwendig macht. Die Garage rundet das Angebot ab und ist mit einem elektrischen Tor und Fernbedienung ausgestattet. Das Haus ist bereits zukunftssicher vollständig auf Fernwärme umgestellt. Umrüstkosten an der Heizungsanlage aufgrund gesetzlicher Vorgaben (GEG) dürften bei diesem Objekt aufgrund Fernwärmeheizung für Sie nicht anfallen.

Property ID: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

Details of amenities

- 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

Property ID: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

All about the location

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. Schulen: Die Lauternbornschule, die man mehr oder weniger beim Einfahren in die Egerländerstraße automatisch wahrnimmt, ist eine Grundschule. Direkt daneben ist die Ludwig-Dern-Schule für Schüler mit sonderpädagogischen Förderbedarf. Verlässt man den Siegfried-Guggenheim-Weg vorbei an den Schrebergärten kommt man nach 200 Metern zur Edith-Stein-Schule. Dies ist eine Gesamtschule inkl. gymnasialer Oberstufe. Schulpflichtige Kinder haben bis zum Schulabschluss niemals einen Schulweg von mehr als 5 Minuten.

Property ID: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 153.38 kwh/(m²*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.

Property ID: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

Frankfurter Straße 93 Offenbach on the Main
E-Mail: offenbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com