

Offenbach am Main – Lauterborn

# Schönes Einfamilienhaus in zentraler Lage Offenbachs

CODE DU BIEN: 22065044



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

PRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 600 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22065044
Surface habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Salles de bains	3
Année de construction	1969
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	749.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	211.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.11.2031	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## La propriété



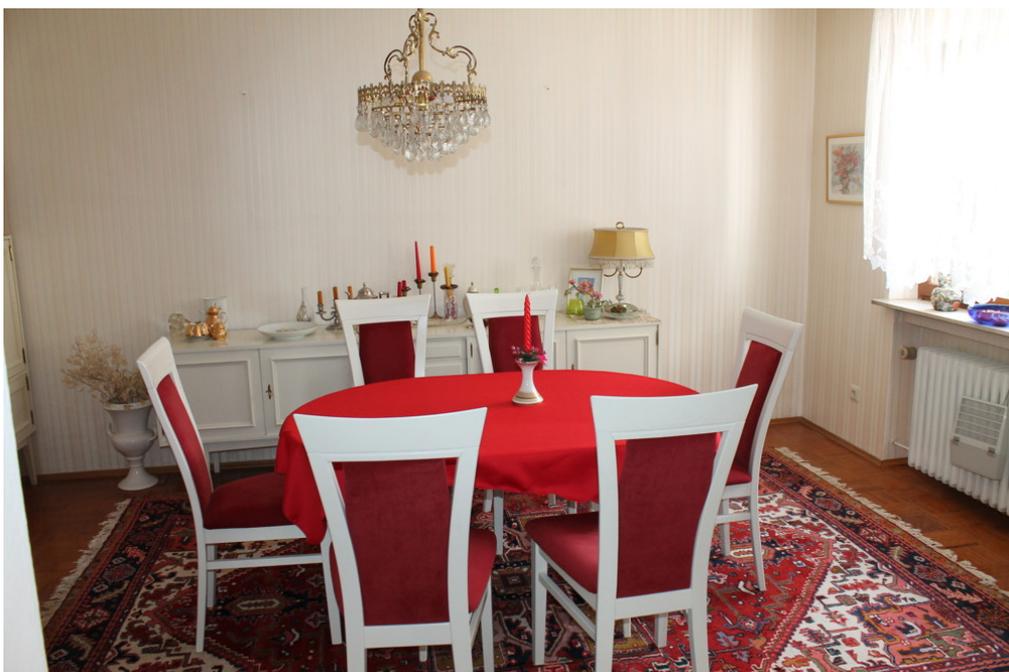
CODE DU BIEN: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## La propriété



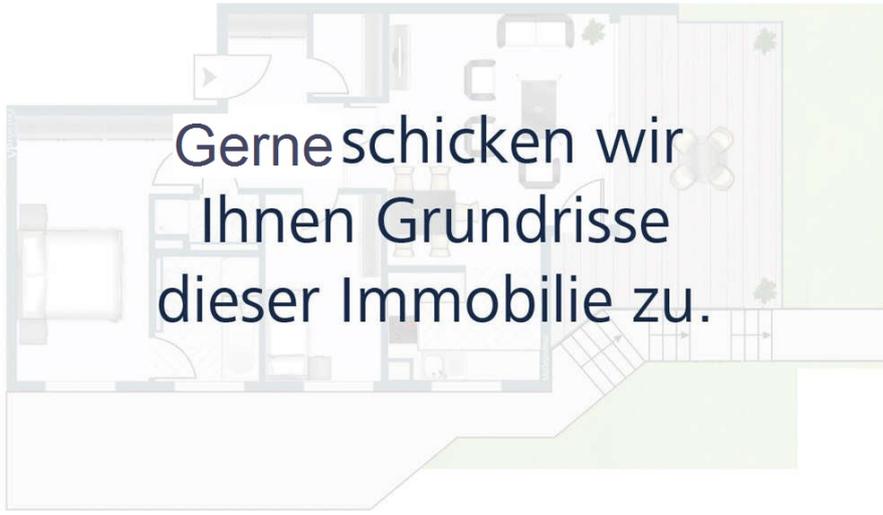
CODE DU BIEN: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**CODE DU BIEN: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn**

## Une première impression

Schönes Einfamilienhaus in zentraler Lage Offenbachs. Auf einem Grundstück von ca. 600m<sup>2</sup> präsentiert sich die schöne Liegenschaft mit 5 Zimmern auf einer Wohnfläche von ca. 140m<sup>2</sup>. On top und nicht in der Wohnfläche enthalten ein 2 Zimmer Dachstudio mit Kochnische und Tageslichtbad von ca. 80m<sup>2</sup> plus Abstellfläche (ca.10m<sup>2</sup>). Mit 3 Schlafzimmern in der unteren Etage ist es ein optimales Domizil für eine Familie, Generationswohnen und/ oder Wohnmodelle wie Arbeiten und Wohnen unter einem Dach. Highlight ist sicher der großzügige Wohn-Essbereich mit Kamin und Zugang zur Terrasse mit Zugang zu dem rückwärtigen Gartenbereich, welcher ein optimaler Kommunikationsraum für die Familie bildet. Selbstverständlich steht eine Garage mit Frestellplatz vor der Garage zur Verfügung und rundet das Angebot ab.

**CODE DU BIEN: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn**

## Détails des commodités

- Einfamilienhaus in zentraler Lage Offenbachs mit Garten und Garage
- Sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schule, ect.
- Dachgeschoss ausbaut mit Küche und Bad, Wohn- und Schlafräum
- Kamin (genehmigungspflichtig)
- Terrasse mit Zugang zum rückwärtigen Gartenbereich
- Bodenbelag: Marmor, Fliesen, Parkett, Teppichboden
- Immobilie komplett unterkellert
- Fußbodenheizung elektrisch in den Bädern
- Ideale Schnittführung - ideal auch für Behinderte
- Tageslichtbäder auf beiden Etagen
- Fenster größtenteils erneuert, 6 Rollläden im Erdgeschoss mit elektrischem Antrieb und Zeitsteuerungsfunktion
- Marmortreppenhaus
- Einbauküche
- Holzdecken
- Ziergitter
- Terrasse mit Markise
- Garage

**CODE DU BIEN: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn**

## Tout sur l'emplacement

Offenbach am Main – direkt an Frankfurt am Main angrenzend, ist mit ca. 132.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt Hessens. Gelegen am südlichen und südöstlichen Ufer des Mains, bietet die Stadt ein großes geschichtliches und kulturelles Erbe, eine lebendige Kunstszene und eine hohe Lebensqualität. Die einst hugenottisch geprägte Industriestadt und Zentrum der Lederwarenindustrie ist heute ein weltweit bedeutender Standort für Design und Mode. Das Stadtzentrum umfasst eine fast mediterrane Leichtigkeit, egal ob beim Marktbummel, im Restaurant oder Café. Gerade die Nähe zu Frankfurt und der interessante Mix von internationalem Flair, Stadtarchitektur und Natur zieht mehr und mehr Interessierte an, welche die Nähe zur Rhein-Main-Metropole schätzen. In und um Offenbach können Naturfreunde neben Parks und Gärten ein umfassendes Angebot finden, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad einladen, die Apfelwein- und Obstwiesentour zu entdecken oder die Industriekultur zu erkunden. Die Metropole Frankfurt sowie die gesamte Umgebung sind bestens an das Verkehrsnetz angebunden. 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.

**CODE DU BIEN: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.11.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 211.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

**CODE DU BIEN: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)