

Offenbach – Lauterborn

# Renovierungsbedürftige 5 -Zimmer - Dachgeschosswohnung mit Balkon in zentraler Lage Offenbach -

CODE DU BIEN: 24065028



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

PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 99,35 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 24065028 - 63069 Offenbach – Lauterborn

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

CODE DU BIEN: 24065028 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## En un coup d'œil

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN          | 24065028                 |
| Surface habitable     | ca. 99,35 m <sup>2</sup> |
| Etage                 | 4                        |
| Pièces                | 5                        |
| Chambres à coucher    | 4                        |
| Salles de bains       | 1                        |
| Année de construction | 1967                     |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 249.000 EUR   |
| Type                         | Attique   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif  |
| Surface de plancher          | ca. 5 m <sup>2</sup>  |
| Aménagement                  | Balcon  |

CODE DU BIEN: 24065028 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                                       |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage à distance | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Télé                 | Consommation finale d'énergie                         | 103.00 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 02.09.2028           | Classement énergétique                                | D                                     |
| Source d'alimentation                      | Chauffage à distance | Année de construction selon le certificat énergétique | 1968                                  |

CODE DU BIEN: 24065028 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065028 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065028 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propriété



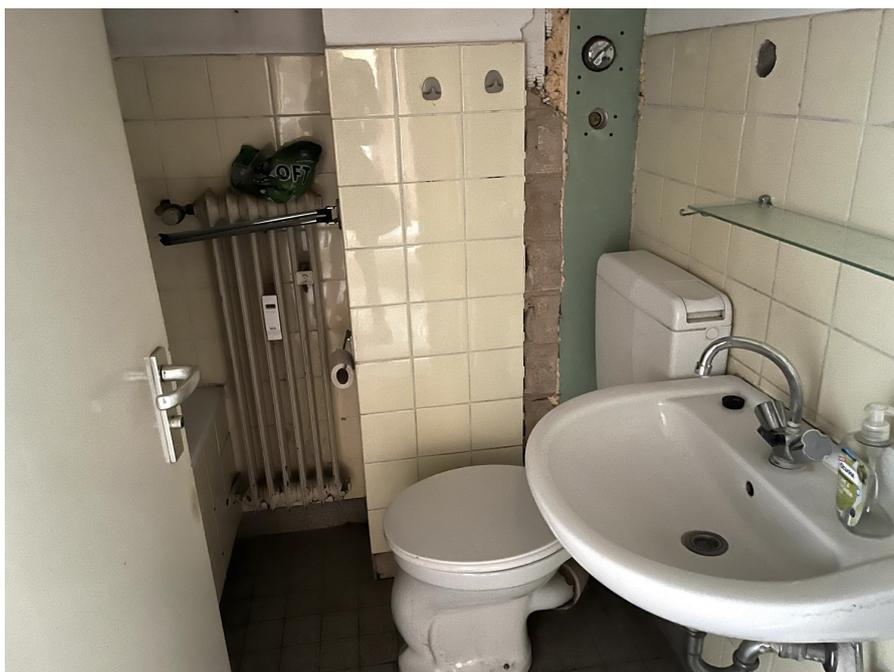
CODE DU BIEN: 24065028 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065028 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065028 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065028 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 24065028 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 24065028 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## Une première impression

Renovierungsbedürftig präsentiert sich die 5-Zimmerwohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus Baujahr 1967 in zentraler Lage Offenbach. Auf einer Wohnfläche von 97,7 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Familien oder Wohnmodelle wie Arbeiten und Wohnen unter einem Dach. Bodenbeläge: In den meisten Räumen ist Teppichboden verlegt, während im Wohnzimmer Holzdielen für eine gemütliche Atmosphäre sorgen. Das Badezimmer benötigt eine umfassende Sanierung, um den heutigen Standards zu entsprechen. Ein großzügiger Balkon lädt zum Verweilen ein und bietet einen angenehmen Außenbereich zum Entspannen. Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt über Fernwärme, was eine effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung gewährleistet. Das Angebot ist besonders attraktiv für Familien und Handwerker, welche die zentrale Lage mit Ihrer Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindertagesstätten schätzen.

CODE DU BIEN: 24065028 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24065028 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 103.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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.

CODE DU BIEN: 24065028 - 63069 Offenbach – 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)