

Offenbach am Main – Offenbach - City

# Modernes Reihenendhaus mit Terrasse, Garten, Freistellplatz und Garage

????????? ??????????: 24065049



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

???? ??????: 649.000 EUR • ??????????: ca. 141 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 300 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24065049 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ???????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24065049 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

?? ??? ??????

???????? ??????????	24065049	????? ???????	649.000 EUR
????????????	ca. 141 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	5		
?????????????? ???	4		
????????????		?????????	????????
????????????	2	????????????????	
????? ??????????????	2008	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ?????????		

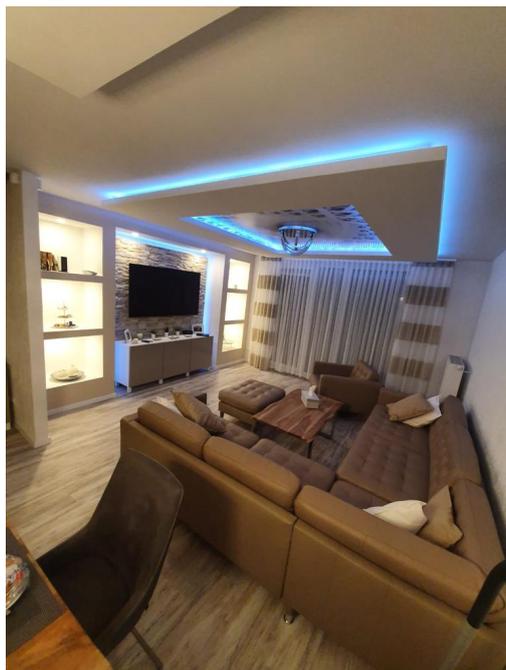
???????? ??????????: 24065049 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	????????????????? ???????	????????? ????????????? ?????????????	27.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	11.08.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	A+
????? ????????????	????????? ?????????? ?????????????	????? ?????????????? ???????????? ?? ?? ????????????? ???????????????????	2008

???????? ??????????: 24065049 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

?? ?????????



????????? ??????????: 24065049 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

?? ?????????



???????? ??????????: 24065049 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

?? ?????????



???????? ?????: 24065049 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

?? ????????



???????? ??????????: 24065049 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

???????? ??????????: 24065049 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

?? ????????

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)

???????? ??????????: 24065049 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

??? ?????? ???????????

Modernes Reihenendhaus mit Terrasse, Garten, Frestellplatz und Garage  
Familienfreundlich präsentiert sich das Reihenendhaus (Baujahr 2008) in zentraler Lage  
Offenbach auf einem ca. 300m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Frestellplatz und Garage. Auf  
einer Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup> stehen in ansprechender Schnittführung 5 Zimmer,  
davon 4 Schlafzimmer mit 2 Bädern, eine Küche und ein Gäste-WC zur Verfügung.  
Highlight ist sicher der großzügige Wohn- Essbereich mit Zugang zur Terrasse und zum  
Außenbereich, welcher gerade für Familien ein ausgezeichnetes  
Kommunikationszentrum bildet. Dank bodentiefer Fensterfronten mit Doppelverglasung  
sind die Wohn- und Schlafräume hell und freundlich. Die offene Küche ist mit einer  
modernen Einbauküche ausgestattet. Die Immobilie wird mit Fernwärme beheizt und  
verfügt über eine Fassadendämmung. Das gepflegte Wohnambiente mit sanitären  
Einrichtungen auf allen Etagen macht das Angebot besonders attraktiv für eine Familie  
oder das anspruchsvolle paar, welches Wohnen und Arbeiten unter einem Dach  
verbinden möchten.

???????? ??????????: 24065049 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

????????????????? ??? ??????????

- Solides Reihenendhaus mit überdachter Terrasse
- Großer Gartenanteil mit hübschem Vorgarten
- KFZ-Freistellplatz und Garage
- Küche mit Einbauküche (vollausgestattet)
- Sanitäre Einrichtungen auf allen 3 Etagen: Tageslichtwannenbad, innenliegendes Duschbad, Gäste WC
- Wände verputzt
- zweifach verglaste Kunststoff-Fenster mit Rollläden
- Fernwärme mit Exzellenten Energiewerten
- Fassadendämmung
- Spitzdachboden
- Alarmanlage
- Schneefanggitter
- Zentrale Lage Offenbach
- Grüngürtel Offenbachs mit allen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten
- Kinderspielplatz ca. 3 Minuten entfernt
- Einkaufsmöglichkeiten und Restaurationen im Umfeld

???????? ??????????: 24065049 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

??? ??? ??? ????????????

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 sowie ein Dienstleistungszentrum vor den Toren Frankfurt am Main. 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.

???????? ??????????: 24065049 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.8.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 27.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

???????? ??????????: 24065049 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93 Offenbach on the 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)