

Offenbach am Main – Buchhügel

# Helle Zwei-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und Blick ins Grüne

????????? ??????????: 24065023



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

???? ??????: 199.000 EUR • ??????????: ca. 63,21 m<sup>2</sup> • ?????????: 2

??????? ???????: 24065023 - 63071 Offenbach am Main – Buchhügel

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

???????? ??????????: 24065023 - 63071 Offenbach am Main – Buchhügel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24065023	????? ???????	199.000 EUR
?????????????	ca. 63,21 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
?????????????? ???	26.06.2024	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
?????????	2		
????????????? ???	1	?????????	???????
?????????????		???????????????	
?????????????	1	?????????????????????	ca. 4 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1955	???????	?????????
		?????????	?????????

???????? ??????????: 24065023 - 63071 Offenbach am Main – Buchhügel

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

?????????? ??????????	????????? ?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	191.20 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	22.11.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24065023 - 63071 Offenbach am Main – Buchhügel

?? ?????????



???????? ??????????: 24065023 - 63071 Offenbach am Main – Buchhügel

?? ?????????



???????? ??????????: 24065023 - 63071 Offenbach am Main – Buchhügel

?? ?????????



???????? ??????????: 24065023 - 63071 Offenbach am Main – Buchhügel

?? ?????????



???????? ??????????: 24065023 - 63071 Offenbach am Main – Buchhügel

?? ?????????



???????? ??????????: 24065023 - 63071 Offenbach am Main – Buchhügel

?? ?????????



???????? ?????????: 24065023 - 63071 Offenbach am Main – Buchhügel

?? ?????????



???????? ??????????: 24065023 - 63071 Offenbach am Main – Buchhügel

?? ?????????

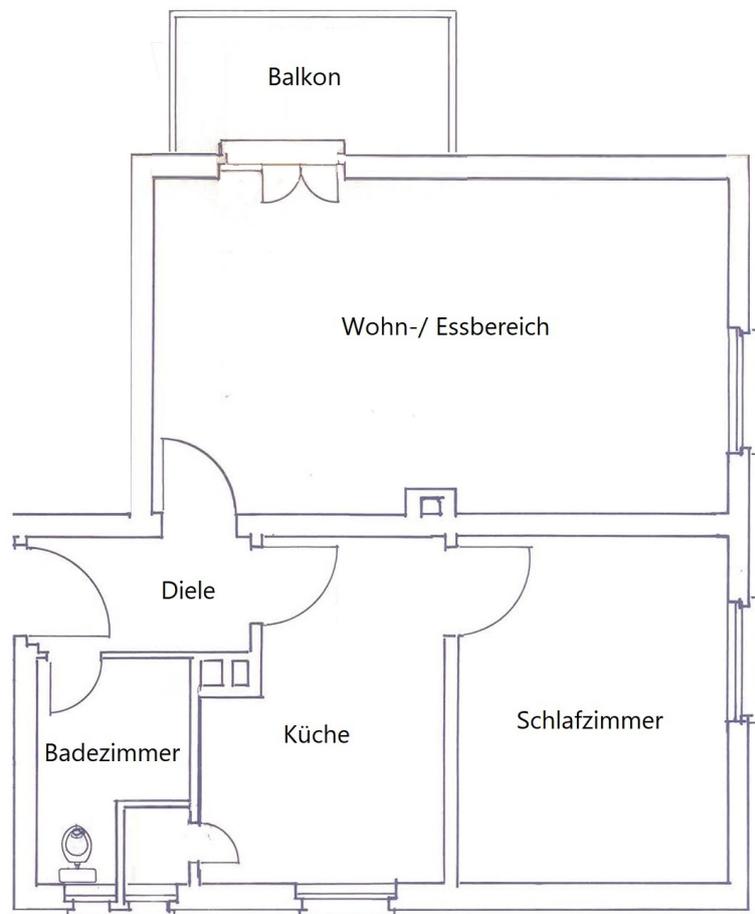


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

???????? ??????????: 24065023 - 63071 Offenbach am Main – Buchhügel

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

???????? ??????????: 24065023 - 63071 Offenbach am Main – Buchhügel

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

Diese helle und freundliche Zwei-Zimmer Wohnung liegt direkt am Landgrafenring, einer ruhigen und grünen Umgebung in guter städtischer Lage Offenbachs. Im 2. Obergeschoss einer gepflegten Liegenschaft der 50er Jahre gelegen, überzeugt die Wohnung durch ihren klaren und großzügigen Grundriss. Rechts vom Eingangsbereich liegt das Duschbad mit Tageslicht. Die große Wohnküche verfügt über eine kleine aber praktische Speisekammer, nach dem Einbau einer Einbauküche kann das Kochvergnügen beginnen. Hinter der Küche schließt das Schlafzimmer an. Highlight der Wohnung ist aber sicherlich der große, aus zwei Zimmern zusammengelegte, Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon. Die Wohnung präsentiert sich in einem ordentlichen, aber renovierungsbedürftigen Zustand. Für handwerklich Begeisterte lässt sich im Handumdrehen ein gemütliches Zuhause schaffen. Ein geräumiger Kellerraum rundet dieses Angebot ab.

???????? ??????????: 24065023 - 63071 Offenbach am Main – Buchhügel

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

- Großer Balkon
- Tageslicht-Duschbad
- Wohnküche mit Vorratskammer
- Geräumiger Kellerraum
- Großzügiges Wohnzimmer
- Wohn- und Schlafzimmer mit Laminatboden

???????? ??????????: 24065023 - 63071 Offenbach am Main – Buchhügel

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

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 eine der am schnellsten wachsenden Städte Deutschlands. Offenbach 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. Im Süden der Stadt führt die Bundesautobahn A3 vorbei, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene Bundesautobahn 661 trifft. Ferner führen die Bundesstraßen B43, B46 und B448 durch das Stadtgebiet. Im schienengebundenen Nahverkehr wird Offenbach von Regionalzügen der Deutschen Bahn sowie der VIAS bedient. Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Es verkehren die Linien S1, S2, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main. Die Frankfurter Innenstadt erreicht man in ca. 20 Minuten, den Frankfurt Hauptbahnhof in ca. 25 Minuten. Der Flughafen ist etwa 25 Autominuten entfernt.

??????? ???????: 24065023 - 63071 Offenbach am Main – Buchhügel

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 191.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 24065023 - 63071 Offenbach am Main – Buchhügel

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

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

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)