

Offenbach am Main – Offenbach - City

# Modernes Reihenendhaus mit Terrasse, Garten, Frestellplatz und Garage

**CODICE OGGETTO: 24065049**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 300 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24065049 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24065049 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24065049	Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Superficie netta	ca. 141 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera di testa
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune
Anno di costruzione	2008		
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage		

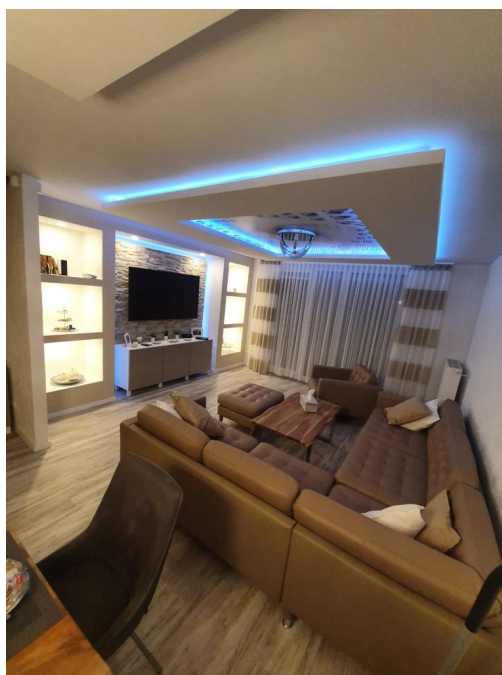
CODICE OGGETTO: 24065049 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Teleriscaldamento Vapore	Consumo finale di energia	27.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.08.2033	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

CODICE OGGETTO: 24065049 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065049 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065049 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065049 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24065049 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## La proprietà



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)

CODICE OGGETTO: 24065049 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## La proprietà

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)

**CODICE OGGETTO: 24065049 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24065049 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24065049 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24065049 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24065049 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93 Offenbach sul Meno  
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)