

Offenbach – Offenbach - City

# Gemütliche Wohnung mit Parkettboden und Garage

*CODICE OGGETTO: 23065037*



*www.von-poll.com*

**PREZZO D'ACQUISTO: 250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 93,5 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 23065037 - 63065 Offenbach – 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: 23065037 - 63065 Offenbach – Offenbach - City

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23065037
Superficie netta	ca. 93,5 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	3
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1948
Garage/Posto auto	1 x Garage, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	250.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 15 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23065037 - 63065 Offenbach – Offenbach - City

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	130.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.09.2018		
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 23065037 - 63065 Offenbach – Offenbach - City

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23065037 - 63065 Offenbach – Offenbach - City

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23065037 - 63065 Offenbach – Offenbach - City

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23065037 - 63065 Offenbach – Offenbach - City

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23065037 - 63065 Offenbach – Offenbach - City

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23065037 - 63065 Offenbach – 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: 23065037 - 63065 Offenbach – Offenbach - City

## La proprietà

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®

Unser Service für Sie:

Gerne stehen wir Ihnen zu einer kostenfreien und unverbindlichen

Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie zur Verfügung

und wären gerne der Ansprechpartner, wenn es um die Vermittlung Ihrer

Immobilie geht.

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

**CODICE OGGETTO: 23065037 - 63065 Offenbach – Offenbach - City**

## Una prima impressione

Diese geräumige Dachgeschosswohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 93,50 m<sup>2</sup> und ist perfekt für eine kleine Familie oder ein Paar geeignet. Sie verfügt über insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Der offene Wohn- und Essbereich ist großzügig gestaltet und bietet viel Platz für gemütliche Abende mit Freunden oder Familie. Ein Highlight der Wohnung ist der schöne Parkettboden, der dem Raum ein warmes und einladendes Ambiente verleiht. Die Küche ist funktional gestaltet und mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zubereiten und Ihre Gäste beeindrucken. Ein weiteres Plus ist der angrenzende Balkon, auf dem Sie an warmen Tagen die Sonne genießen können. Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für erholsame Nächte. Die neutral gestalteten Räume lassen Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und persönlichen Stil. Das Tageslicht im Badezimmer bietet eine Badewanne sowie eine Dusche. Hier können Sie nach einem langen Tag entspannen und zur Ruhe kommen. Die Garage bietet mit einer Breite von 2,21 m und einer Höhe von 2,13 m Raum auch für größere Fahrzeuge. Die Immobilie wurde im Jahr 1948 erbaut und verfügt über eine Dachdämmung, die im Jahr 1988 durchgeführt wurde. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in der gesamten Wohnung. Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist einfach, bietet jedoch genügend Komfort für ein angenehmes Wohnen. Die Wohnung bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltungsideen und Raum für persönliche Entfaltung. Die Lage der Immobilie ist sehr zentral und bietet gute Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in der Umgebung vorhanden und zu Fuß erreichbar. Insgesamt bietet diese Dachgeschosswohnung viel Platz, eine praktische Raumaufteilung und eine gute Ausstattung.

CODICE OGGETTO: 23065037 - 63065 Offenbach – Offenbach - City

## Dettagli dei servizi

- Parkettboden
- Garage: 2,21 Breite und 2,13 Höhe
- Nebenkosten inkl. Rücklage 321,00€ Stand 2021

**CODICE OGGETTO: 23065037 - 63065 Offenbach – 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. 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. Naturliebhaber finden in und um Offenbach neben Parks und Gärten ein vielfältiges Angebot, das zum Wandern und Radfahren, zur Apfelwein- und Streuobstwiesentour oder zur Erkundung der Industriekultur einlädt. 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: 23065037 - 63065 Offenbach – Offenbach - City**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.9.2018. Endenergieverbrauch beträgt 130.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. **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: 23065037 - 63065 Offenbach – 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)