

Offenbach am Main – Lauterborn

# Apartes Einfamilienhaus in zentraler Lage Offenbach - nahe Rosenhöhe

**CODICE OGGETTO: 24065021**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 680.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 118 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 550 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn**

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

CODICE OGGETTO: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24065021	Prezzo d'acquisto	680.000 EUR
Superficie netta	ca. 118 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Vani	4.5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	3	Superficie lorda	ca. 180 m <sup>2</sup>
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1974		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	153.38 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.05.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		

CODICE OGGETTO: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## La proprietà



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



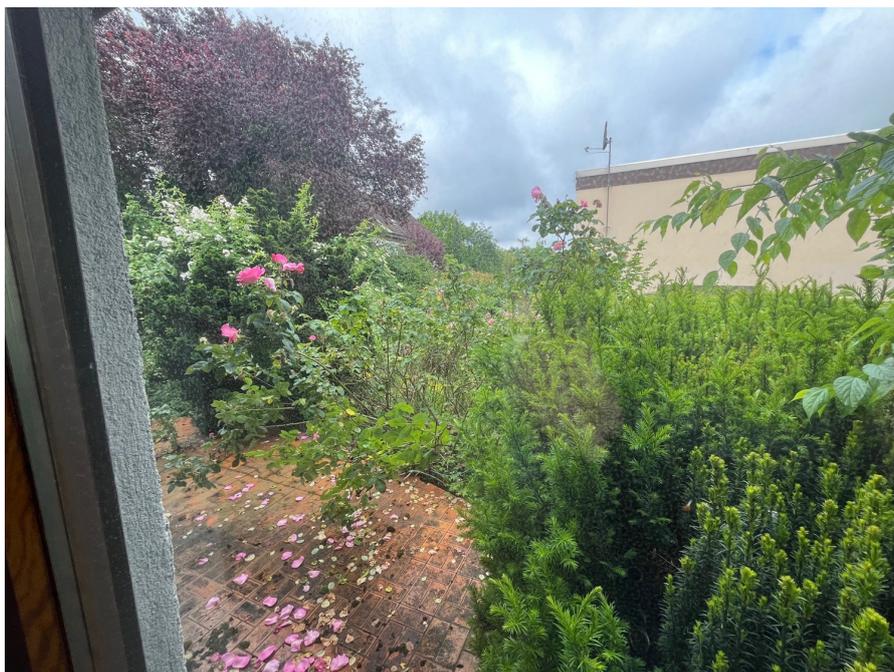
CODICE OGGETTO: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## La proprietà



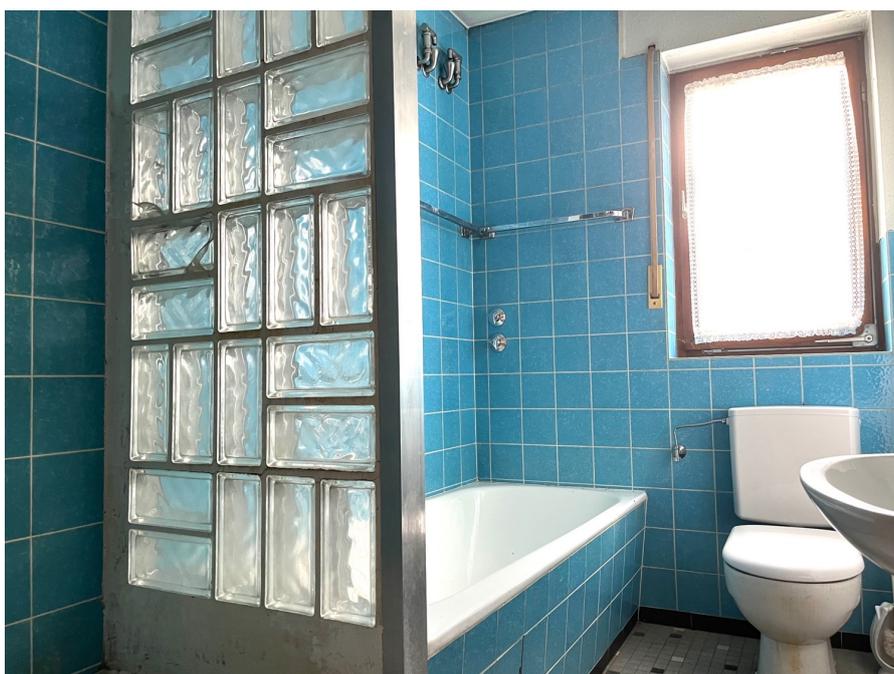
CODICE OGGETTO: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

**CODICE OGGETTO: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn**

## Una prima impressione

Apartes Einfamilienhaus in zentraler Lage Offenbach - nahe Rosenhöhe Auf einem Grundstück von ca. 550m<sup>2</sup> präsentiert sich das aparte Einfamilienhaus mit 4,5 Zimmern, Gäste WC und Tageslichtbad mit Wanne und Dusche auf einer Wohnfläche von ca. 118,18m<sup>2</sup>. Mit 3 Schlafzimmern in der unteren Etage ist es ein optimales Domizil für eine Familie oder Wohnmodelle wie Arbeiten und Wohnen unter einem Dach. In der oberen Etage befinden sich 2 wohnlich ausgebaute Räume mit einem Durchgangszimmer. Zentral gelegen das Tageslichtbad, ebenfalls mit Dusche und Wanne. Bitte beachten Sie das Obergeschoss ist nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten. Zu den Annehmlichkeiten gehören: Kamin (muss abgenommen werden), sowie der eigene Gartenanteil und on top ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Immobilie ist komplett unterkellert und wird mit Fernwärme beheizt. Selbstverständlich steht eine Garage zur Verfügung und rundet das Angebot ab.

**CODICE OGGETTO: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn**

## Dettagli dei servizi

- Freistehendes Einfamilienhaus in zentraler Lage Offenbach
- Familienfreundliche Infrastruktur Einkaufsmöglichkeiten, Schule, ect.
- Dachgeschoss ausbaufähig kann mit wenig Aufwand ausgebaut werden - beheizt
- Kamin (Feuerschau durch den Schornsteinfeger muss durchgeführt werden)
- Terrasse mit elektrischer Markise
- Bodenbelag: Naturstein, Fliesen, Teppichboden, Parkett
- Immobilie komplett unterkellert
- Fernwärme
- Sanitäre Einrichtungen auf beiden Etagen und im Untergeschoss
- Fenster: Holz- Doppelverglasung
- z.T. Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Ziergitter
- Eingewachsener Garten
- Garage

**CODICE OGGETTO: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn**

## Tutto sulla posizione

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 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. Infrastruktur: Im Süden der Stadt führt die Bundesautobahn 3 vorbei, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene Bundesautobahn 661 trifft. Ferner führen die Bundesstraßen 43, 46 und 448 durch das Stadtgebiet. Im schienengebundenem Nahverkehr wird Offenbach von Regionalzügen der Deutschen Bahn sowie der VIAS bedient. Der Anschluss an die Öffentlichen ist sehr gut. Es verkehren die Linien S1, S2, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main. Bis FFM City ca. 10 min - bis HBH ca. 15 bis Flughafen 20 min.

**CODICE OGGETTO: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 153.38 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 24065021 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn**

## 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)