

Offenbach am Main – Offenbach - City

# Aparte Zweizimmer-Gartenwohnung – mit Einbauküche und Tageslichtbad

Número da propriedade: 24065029



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

PREÇO DE COMPRA: 260.000 EUR • ÁREA: ca. 48 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## Numa vista geral

Número da propriedade	24065029
Área	ca. 48 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1990

Preço de compra	260.000 EUR
Apartamento	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 5 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Remoto	Consumo final de energia	102.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	19.12.2027	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## O imóvel



Número da propriedade: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## O imóvel



Número da propriedade: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## O imóvel



Número da propriedade: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## O imóvel





Número da propriedade: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

The image shows a Von Poll Immobilien office storefront on the left, featuring a blue awning with the 'VP' logo and a display of real estate listings. To the right, a family consisting of a woman, a man, and a young girl are looking at a red folder held by the woman, likely a real estate agent.

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)

Número da propriedade: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## Uma primeira impressão

Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1990) mit 6 Parteien über 3 Etagen. Insgesamt stehen auf einer Wohnfläche von ca. 48m<sup>2</sup> ein Flur, ein Schlafzimmer, eine Küche mit Einbauküche, ein Tageslichtwannenbad sowie ein Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zu Terrasse zur Verfügung. Zu den Annehmlichkeiten gehören: eine Einbauküche, Tageslichtwannenbad, Fußbodenheizung, große Fensterfronten mit teilweise elektrischen Rollläden, praktischer Abstellraum und die unmittelbare Nähe zum Grüngürtel Offenbachs mit seinen nahegelegenen Freizeit- und Sportanlagen sowie Geschäften des täglichen Bedarfs. Das Angebot ist besonders attraktiv für einen Single oder ein Paar sowie den Kapitalanleger.

Número da propriedade: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## Detalhes do equipamento

- Gartenwohnung mit Terrasse und Gartenanteil
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus - 3 Etagen
- Küche mit Einbauküche
- Praktischer Abstellraum
- Große Fensterfronten - Iso Doppelverglasung
- Rollläden z.T. elektrisch
- Tageslichtwannenbad
- Zugang zur Terrasse von Wohn-Essbereich und Schlafzimmer
- Bodenbelag: Laminat und Fliesen
- Fußbodenheizung
- Grünanlagen vor Ort
- Gute Erreichbarkeit von Öffentliche Verkehrsmittel

Número da propriedade: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## Tudo sobre a localização

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 circa 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. Infrastruktur: Im Süden der Stadt führt die A3 vorbei, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene Bundesautobahn A661 trifft. Ferner führen die Bundesstraßen 43, 46 und 448 durch das Stadtgebiet. Im schienengebundenen 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. Ab Marktplatz bis FFM City ca. 10 min - bis HBH ca.15 bis Flughafen 20 min.

Número da propriedade: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Número da propriedade: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93 Offenbach na Principal  
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)