

Offenbach am Main – Offenbach - City

## Aparte Zweizimmer-Gartenwohnung – mit Einbauküche und Tageslichtbad

Número de propiedad: 24065029



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

PRECIO DE COMPRA: 260.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 48 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 24065029          |
| Superficie habitable | ca. 48 m²         |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 2                 |
| Dormitorios          | 1                 |
| Baños                | 1                 |
| Año de construcción  | 1990              |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 260.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Planta baja                                                               |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 5 m²                                                                  |
| Características        | Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada                        |

Número de propiedad: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Tele                           | Consumo de energía final                            | 102.00 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 19.12.2027                     | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 1999                   |

Número de propiedad: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## La propiedad



Número de propiedad: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## La propiedad



Número de propiedad: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## La propiedad



Número de propiedad: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## La propiedad



Número de propiedad: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## Una primera impresión

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 de propiedad: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## Detalles de los servicios

- 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 de propiedad: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## Otros datos

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 de propiedad: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93 Offenbach en el 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)