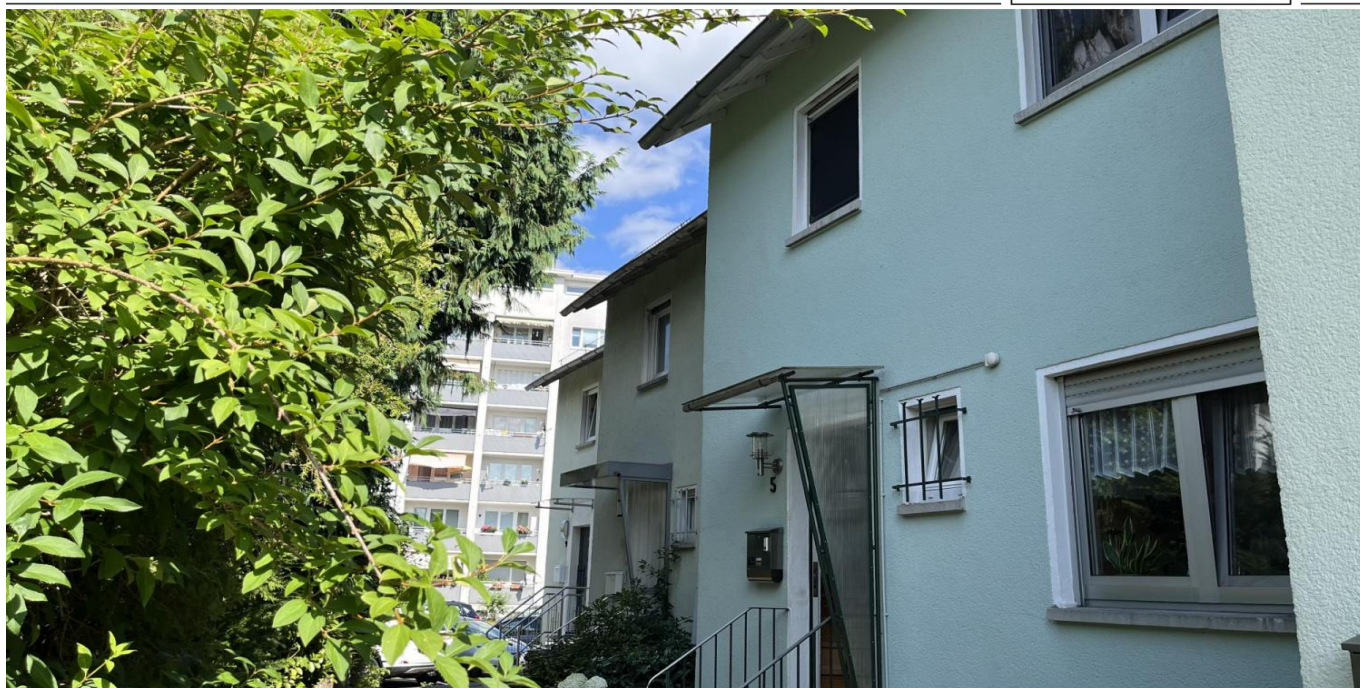


Offenbach – Rosenhöhe

Apartes Reihenmittelhaus mit Garten in begehrter Lage Offenbach

CODICE OGGETTO: 25065025



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 422.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 114,56 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 179 m²

CODICE OGGETTO: 25065025 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

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

CODICE OGGETTO: 25065025 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25065025
Superficie netta	ca. 114,56 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1958

Prezzo d'acquisto	422.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2001
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25065025 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale pesante
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.06.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	248.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

CODICE OGGETTO: 25065025 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065025 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065025 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065025 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065025 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065025 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065025 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065025 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

La proprietà



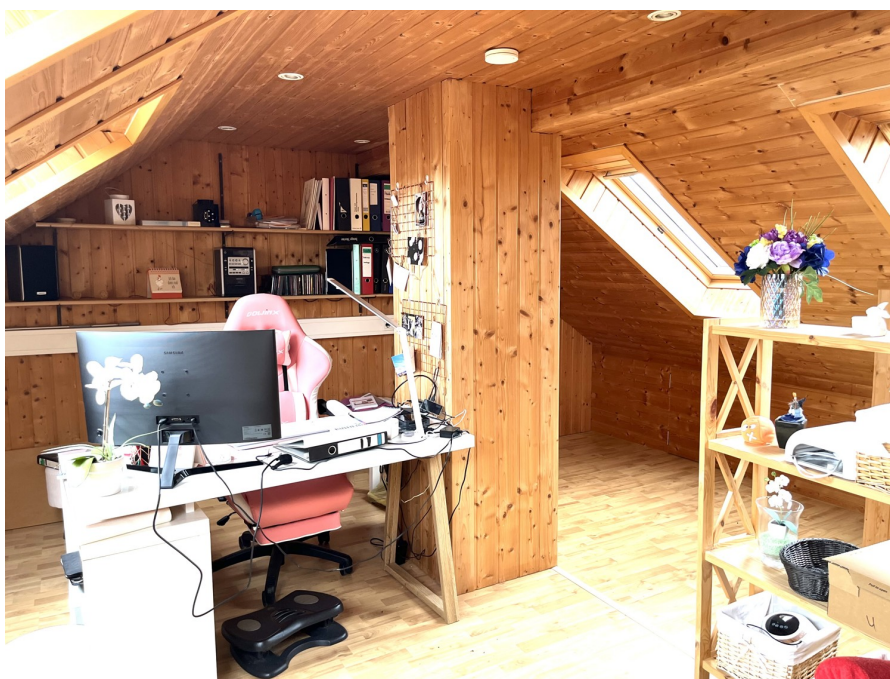
CODICE OGGETTO: 25065025 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065025 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065025 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065025 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gerne schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/eppstein

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

+49 (0)69 - 82 37 633 0

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25065025 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

Una prima impressione

Dieses gepflegte Reihennittelhaus aus dem Jahr 1958, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 114 m² plus ca. 15 m² großer Terrasse und Garten auf einer Grundstücksfläche von ca. 179m² ein angenehmes Wohnambiente und eignet sich hervorragend für ein anspruchsvolles Paar oder die kleine Familie, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung legen.

Die Immobilie wurde fortwährend modernisiert:

2000 Fenster - Aludoppelverglasung

2001 Gas-Heizung

2005 Elektrik und Wasserleitungen

2013 Dach ausgebaut und gedämmt

2013 Duschbad

2019 Bodenbelag

Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, die sich auf zwei Etagen verteilen. Im Erdgeschoss befinden sich der offene Wohn- und Essbereich, die Küchenbereich sowie ein Gäste-WC.

Die Einbauküche ist im Preis enthalten.

In der 1. Etage befinden sich drei Schlafzimmer, eines mit Zugang zum Balkon und ein Tageslichtduschbad, welches im Jahr 2013 saniert wurde.

On Top ein Dachstudio, ideal für Freizeit oder Home-office.

Die Immobilie ist komplett unterkellert und bietet neben Heizungsraum und Waschkeller eine großzügige Nutzfläche.

Im Außenbereich lädt eine Terrasse im eingewachsenen Garten zum Verweilen ein. Der Garten ist mit Bäumen und pflegeleichter Rasenfläche ausgestattet und verfügt über praktische Einrichtungen wie ein Gartenhäuschen und einen Wasseranschluss.

Das Angebot ist besonders attraktiv für eine kleine Familie oder ein Paar, welches die gute Erreichbarkeit der Rhein-Main-Metropole Frankfurt schätzen und Wert auf ein Eigenheim im Grünen legen.

CODICE OGGETTO: 25065025 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

Dettagli dei servizi

- Reihenmittelhaus mit Garten
- Fortwährend modernisiert:
- 2000 Fenster - Aludoppelverglasung
- 2001 Gas-Heizung
- 2005 Elektrik und Wasserleitungen
- 2013 Dach ausgebaut und gedämmt
- 2013 Duschbad
- 2019 Fußboden
- Balkon und Terrasse
- Garten mit Baumbestand
- Gartenhaus
- Fenster Doppelverglasung - mit Rollläden (Dachstudio)
- Einbauküche
- Gäste-WC
- Tageslicht-Duschbad in der 1. Etage
- Bodenbelag: Laminat, Vinyl und Fliesen
- Massivholztreppe
- Praktische integrierte Stauräume
- Glasfaseranschluss
- Unterkellert

CODICE OGGETTO: 25065025 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

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 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.

Die Lebensqualität vor den Toren der Rhein-Main-Metropole - Frankfurt – ist aufgrund der Mainnähe und den umliegenden Landschaftsschutzgebieten hervorragend.

Offenbach hat Anschluss gefunden an Frankfurt und zieht mehr und mehr Interessierte an, welche die Nähe zur Natur und die Erreichbarkeit der Rhein-Main-Metropole Frankfurt mit Ihrem internationalen Flughafens schätzen.

Infrastruktur: Im Süden der Stadt führt die A3 vorbei, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene A661 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: 25065025 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 248.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODICE OGGETTO: 25065025 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

Partner di contatto

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

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach

Tel.: +49 69 - 82 37 633 0

E-Mail: offenbach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com