

Offenbach am Main – Offenbach - City

## Aparte Zweizimmer-Gartenwohnung – mit Einbauküche und Tageslichtbad

CODE DU BIEN: 24065029



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

PRIX D'ACHAT: 230.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 48 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## En un coup d'œil

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN          | 24065029        |
| Surface habitable     | ca. 48 m²       |
| Type de toiture       | à deux versants |
| Pièces                | 2               |
| Chambres à coucher    | 1               |
| Salles de bains       | 1               |
| Année de construction | 1990            |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 230.000 EUR                                                               |
| Type                         | Rez de chaussée                                                           |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 5 m²                                                                  |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                     |

CODE DU BIEN: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Télé                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 19.12.2027           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 102.00 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1999                                        |

CODE DU BIEN: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City**

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24065029 - 63071 Offenbach am Main – Offenbach - City

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach

Tel.: +49 69 - 82 37 633 0

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)