

Offenbach am Main - Rosenhöhe

# Freistehendes 4,5 Zimmer- Einfamilienhaus in begehrter Waldrandlage Rosenhöhe

Objektnummer: 25065044



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

**KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119,96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 405 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

## Auf einen Blick

Objektnummer	25065044	Kaufpreis	575.000 EUR
Wohnfläche	ca. 119,96 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4.5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1964	Modernisierung / Sanierung	2015
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	331.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.11.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

## Die Immobilie

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie:

Gerne stehen wir Ihnen zu einer kostenfreien und unverbindlichen  
Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie zur Verfügung  
und wären gerne der Ansprechpartner, wenn es um die Vermittlung Ihrer  
Immobilie geht.

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

**Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe**

## Ein erster Eindruck

Die gepflegte Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Waldrandlage in familienfreundlicher Lage Offenbach / Rosenhöhe mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Einladend präsentiert sich das freistehende Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 120m<sup>2</sup> über 2 Etagen auf einem ca. 405m<sup>2</sup> Anwesen.

Überzeugend die Schnittführung: Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Garten mit pflegeleichter Grünfläche und Baumbestand.

Ebenfalls im Erdgeschoss die Küche und Tageslicht-Gäste-WC.

In der oberen Etage befinden sich 3 Schlafzimmer und das Tageslichtbad (sanziert vor ca. 10 Jahren), sowie ein Balkon gartenseits.

Alle Wohn- und Schlafräume sind mit Parkett ausgestattet.

Die Immobilie ist komplett unterkellert und in massiver Bauweise erstellt.

Beheizt wird das Haus mit einer Gasheizung, die ca. 2018 erneuert wurde.

Selbstverständlich steht eine Garage mit großem Frestellplatz vor der Garage zur Verfügung.

Das Angebot ist besonders attraktiv für ein anspruchsvolles Paar oder eine Familie, welche Wert auf standnahes Wohnen in Naturnähe schätzen.

**Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe**

## Ausstattung und Details

- Freistehendes 1 Familienhaus in Waldrandlage
- Familienfreundliches Umfeld mit vielseitigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten - Nähe Waldschwimmbad
- Küche mit Eibauküche
- Liebevoll angelegter Garten mit pflegeleichter Grünfläche
- Sanitäre Einrichtungen bereits modernisiert
- Heizungsanlage und Heizkörper z.T. erneuert
- Fenster Holz-Doppelverglasung mit Rollläden z.T. elektrisch
- Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen
- Unterkellert
- Solide Bauweise
- Dachboden gedämmt
- Garage mit Frestellplatz

**Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe**

## Alles zum Standort

Offenbach zählt heute rund 133.000 Einwohner.

Seine zentrale Lage im Einzugsgebiet von mehr als einer Millionen Beschäftigten, die direkte Angrenzung an die Rhein-Main-Metropole Frankfurt am Main macht Offenbach zu einem wichtigen Dienstleistungszentrum. Zudem ist Offenbach Messe- und Hochschulstandort.

Entlang des Mains gelegen, hat sich Offenbach in den letzten Jahren zu einer jungen, modernen Stadt entwickelt und bietet neben vielfältiger Gastronomie einen stetig wachsenden Freizeitwert.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ab Marktplatz (12 Minuten mit der S-Bahn in die Frankfurter City/Hauptwache, 5 Fußminuten in die City-Offenbach, 20 Minuten zum Frankfurter Flughafen) ist sehr gut.

Im Süden der Stadt verläuft die A3, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene A 661 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 GmbH (Odenwaldbahn) und den Linien S1, S2, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main bedient.

Die Immobilie selbst liegt in begehrter Lage Rosenhöhe, Nähe Waldrand mit vielfältigen Sport-und Freizeitmöglichkeiten.

**Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe**

## Weitere Informationen

**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 vorbehalten 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.

**Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Felix Stemmler

---

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach

Tel.: +49 69 - 82 37 633 0

E-Mail: [offenbach@von-poll.com](mailto:offenbach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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