Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Charmante Doppelhaushälfte mit 2 - 3 Wohneinheiten, großem Innenhof mit Grillstation und 3 Garagen

Objektnummer: 24065053

KAUFPREIS: 525.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 150,7 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 386 m²

Objektnummer: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

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

Objektnummer: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Auf einen Blick

Objektnummer	24065053
Wohnfläche	ca. 150,7 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1926
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	525.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	11.11.2034
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	225.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Die Immobilie

Objektnummer: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Die Immobilie

Objektnummer: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Die Immobilie

Objektnummer: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Die Immobilie

Objektnummer: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Die Immobilie

Objektnummer: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Die Immobilie

Objektnummer: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Die Immobilie

Objektnummer: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Die Immobilie

Objektnummer: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Die Immobilie

Objektnummer: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Die Immobilie

Objektnummer: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Die Immobilie

Objektnummer: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Die Immobilie

Objektnummer: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Die Immobilie

Objektnummer: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Die Immobilie

Objektnummer: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Die Immobilie

Objektnummer: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Ein erster Eindruck

Two in one - Charmante Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten und wohnlich ausgebautem Dachgeschoss

Die gepflegte Liegenschaft befindet sich im Osten Offenbachs auf einem ca. 386 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 150 m² über 3 Etagen.

Einladend präsentieren sich die beiden Wohneinheiten im Erdgeschoss und der ersten Etage mit jeweils 2 Zimmern, Küche und Tageslichtbad. Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen Erker, die Wohneinheit in der ersten Etage über 2 Balkone.

On Top das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss, ebenfalls mit Tageslichtduschbad.

Die Immobilie ist komplett unterkellert und in massiver Bauweise erstellt. Auch im Untergeschoss steht eine Küche für den Außenbereich und die Kellerbar zur Verfügung. Selbstverständlich ist das Untergeschoss mit einem Gäste-WC versehen.

Zudem stehen ein großer Hof mit Freisitz, Grillstation, Gerätehaus, einer liebevoll angelegten Laube und 3 Garagenplätzen zur Verfügung.

Beheizt wird das Haus zentral mit einer Gasheizung, welche in 2020 erneuert wurde.

Das Angebot ist besonders attraktiv für eine Familie, Stichwort Generationswohnen oder Wohnmodelle wie Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Für Kapitalanleger kann die Liegenschaft nahezu vollständig möbliert übernommen werden.

Objektnummer: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Ausstattung und Details

•Doppelhaushälfte über 3 Etagen mit 2 Wohneinheiten á 2 Zimmern und wohnlich ausgebautem Dachgeschoss mit weiteren 2 Zimmern und Tageslichtduschbad
•BJ 1926 - Saniert zwischen 1985 und 1992 - fortwährend gewartet und gepflegt
•Gasheizung neu in 2020 (zentral)
•Fenster: Kunststoff-Doppelverglasung Sprossenfenster mit Rollläden
•Holztreppe
•Eingangsbereich mit Terrazzoboden - Hochparterre
•Erker in der Erdgeschosswohnung
•2 Balkone in der Wohneinheit Etage 1
•Komplett unterkellert - in massiver Bauweise erstellt
•Untergeschoss gefliest mit Kellerbar und Gäste-WC
•3 Garagen (eine mit Grube)
•Freisitz mit Grill
•Geräteschuppen
•Gartenlaube
•Schöner Vorgarten
•Abgeschlossene Toreinfahrt
•Teilmöbliert

Objektnummer: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Alles zum Standort

Offenbach am Main – direkt an Frankfurt am Main angrenzend, ist mit ca. 132.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt Hessens.

Gelegen am südlichen und südöstlichen Ufer des Mains, bietet die Stadt ein großes geschichtliches und kulturelles Erbe, eine lebendige Kunstszene und eine hohe Lebensqualität. Die einst hugenottisch geprägte Industriestadt und Zentrum der Lederwarenindustrie ist heute ein weltweit bedeutender Standort für Design und Mode. Das Stadtzentrum umfasst eine fast mediterrane Leichtigkeit, egal ob beim Marktbummel, im Restaurant oder Café. Gerade die Nähe zu Frankfurt und der interessante Mix von internationalem Flair, Stadtarchitektur und Natur zieht mehr und mehr Interessierte an, welche die Nähe zur Rhein-Main-Metropole schätzen.

In und um Offenbach können Naturfreunde neben Parks und Gärten ein umfassendes Angebot finden, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad einladen, die Apfelwein- und Obstwiesentour zu entdecken oder die Industriekultur zu erkunden.

Die Metropole Frankfurt sowie die gesamte Umgebung sind bestens an das Verkehrsnetz angebunden. Südlich der Stadt verläuft die A3, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene A661 trifft. Ferner führen die B43, 46 und 448 durch das Stadtgebiet.
Im schienengebundenem Nahverkehr wird Offenbach von Regionalzügen der Deutschen Bahn sowie der VIAS Odenwaldbahn bedient.

Objektnummer: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 225.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Objektnummer: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach
Tel.: +49 69 - 82 37 633 0
E-Mail: offenbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com