

Offenbach - Rosenhöhe

# Smartes 1 Zimmer Appartement - mit Duplexparker - Rosenhöhe -

Objektnummer: 25065031



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

**KAUFPREIS: 129.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 38 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1**

**Objektnummer: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

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

**Objektnummer: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25065031              |
| Wohnfläche   | ca. 38 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach            |
| Zimmer       | 1                     |
| Schlafzimmer | 1                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1995                  |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 129.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Souterrain                                                                            |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung                                                                  |

**Objektnummer: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 134.49 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.03.2030     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1995           |

**Objektnummer: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## **Die Immobilie**





Objektnummer: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## Die Immobilie





Objektnummer: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



Objektnummer: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## Die Immobilie

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

**Objektnummer: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## Ein erster Eindruck

**Smartes 1 Zimmer Appartement - Rosenhöhe Offenbach - mit Duplexparker**

Aufgrund des hohen Freizeitwertes mit seinen vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten, der direkten Waldrandlage ist die Rosenhöhe ein sehr beliebtes Wohngebiet.

Das Apartment verfügt über Parkettboden im Wohn- und Schlafbereich sowie Fliesenboden im Duschbad.

In der hauseigenen Tiefgarage steht ein Duplexparker zur Verfügung und rundet das Angebot ab.

**Ideal für den Single mit Anspruch an hohen Freizeitwert, Pendler oder Kapitalanleger.**

**Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die Mietkosten sind wie folgt aufgestellt:**

- Aktuelle Kaltmiete: 390,00 €
- Nebenkosten: 150,00 €
- Rücklagen: 75,00 €

**Die monatlichen Kosten inklusive Rücklagen betragen 225,00 €.**

**Objektnummer: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## **Ausstattung und Details**

- Gepflegte Wohneinheit in solider Wohnanlage
- Hoher Freizeitwert, Waldrandnähe mit vielen Freizeitmöglichkeiten
- Küche mit Einbauküche
- Waschmaschinenanschluss in der Wohneinheit
- Tageslichtduschbad
- Bodenbelag: Parkett und Fliesen
- Fenster: Doppelt verglaste Kunststofffenster
- Duplexparker in der hauseigenen Tiefgarage



**Objektnummer: 25065031 - 63069 Offenbach - 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.

**Objektnummer: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.3.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 134.49 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 25065031 - 63069 Offenbach - 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)**