

Offenbach am Main – Buchrain

# Einzigartige, moderne Erdgeschoßwohnung mit Terrasse und Garten am Stadtwald

*Objektnummer: 25065038*



**KAUFPREIS: 630.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98,29 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain

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

Objektnummer: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain

## Auf einen Blick

|              |                          |             |   |
|--------------|--------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 25065038                 | Kaufpreis   | 630.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 98,29 m <sup>2</sup> | Wohnung     | Erdgeschosswohnung  |
| Zimmer       | 3                        | Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 2                        | Bauweise    | Massiv  |
| Badezimmer   | 1                        | Nutzfläche  | ca. 4 m <sup>2</sup>  |
| Baujahr      | 2018                     | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten-/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                       |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage           |             |   |

Objektnummer: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung       |
| Wesentlicher Energieträger | Umweltwärme            |
| Energieausweis gültig bis  | 30.04.2030             |
| Befeuerung                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

| Energieinformationen        | BEDARF                     |
|-----------------------------|----------------------------|
| Endenergiebedarf            | 17.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energie-Effizienzklasse     | A+                         |
| Baujahr laut Energieausweis | 2018                       |

Objektnummer: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain

## Die Immobilie



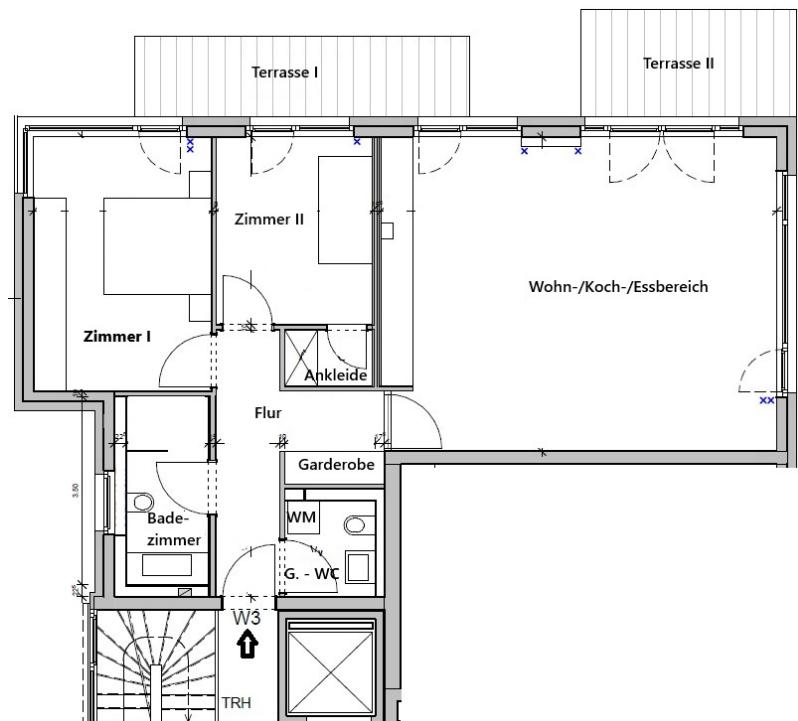
Objektnummer: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht masstabsgerecht. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain**

## Ein erster Eindruck

Diese moderne und luxuriöse Erdgeschoßwohnung mit architektonischem Flair befindet sich am Rande des Buchraingebietes in Offenbach.

Die einzigartige Wohnung präsentiert sich offen und lichtdurchflutet. Vom Entrée aus gelangt man in den offenen Wohn/Essbereich mit hochwertiger Einbauküche, er besticht durch bodentiefe, großflächige Panoramafenster und den Blick in den idyllisch eingewachsenen Garten.

Vom Wohn/Essbereich gelangt man auf die einladende Südterrasse, die in den Sommermonaten zum Verweilen einlädt.

Ein Schlafzimmer sowie ein Arbeits/Kinderzimmer mit Ankleide bieten weiteren Wohnkomfort und verfügen ebenso über einen Zugang auf die Terrasse und in den Garten.

Der Stadtwald ist in wenigen Gehminuten fußläufig erreichbar.

Ein Tiefgaragenplatz rundet dieses attraktive Angebot ab,

Die Wohnung eignet sich perfekt für Singles, sowie Paare und die kleine Familie mit einem Kind, die das Leben im Grünen sowie die Nähe zu Frankfurt und auch zum Flughafen schätzen.

Objektnummer: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain

## Ausstattung und Details

- Videogegensprechanlage
- Hochwertige, weiße Einbauküche mit Boschgeräten
- Moderner, grauer Fliesenboden im Wohn/Essbereich
- Echtholz Eichendielen in den Schlafzimmern
- Fußbodenheizung
- Hochwertiges Badezimmer mit Walk-In-Dusche
- Bodentiefe Panoramafenster mit außenliegenden Sonnenschutz/Lamellen
- Schöner Garten ca. 200 qm
- Lift
- Gartengerätehütte
- Tiefgaragenplatz

**Objektnummer: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.4.2030.

Endenergiebedarf beträgt 17.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Umweltwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain

## 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](mailto:offenbach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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