

Offenbach

# Kapitalanlage - Helle 2 Zimmer Lifestyle Wohnung - Balkon mit Weitblick - Citylage

Objektnummer: 25065049



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

**KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54,65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 25065049 - 63071 Offenbach**

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

**Objektnummer: 25065049 - 63071 Offenbach**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25065049</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>289.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 54,65 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>2</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 4 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2015</b>		

**Objektnummer: 25065049 - 63071 Offenbach**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fussbodenheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Fernwärme Dampf</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>64.40 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>29.03.2026</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2015</b>

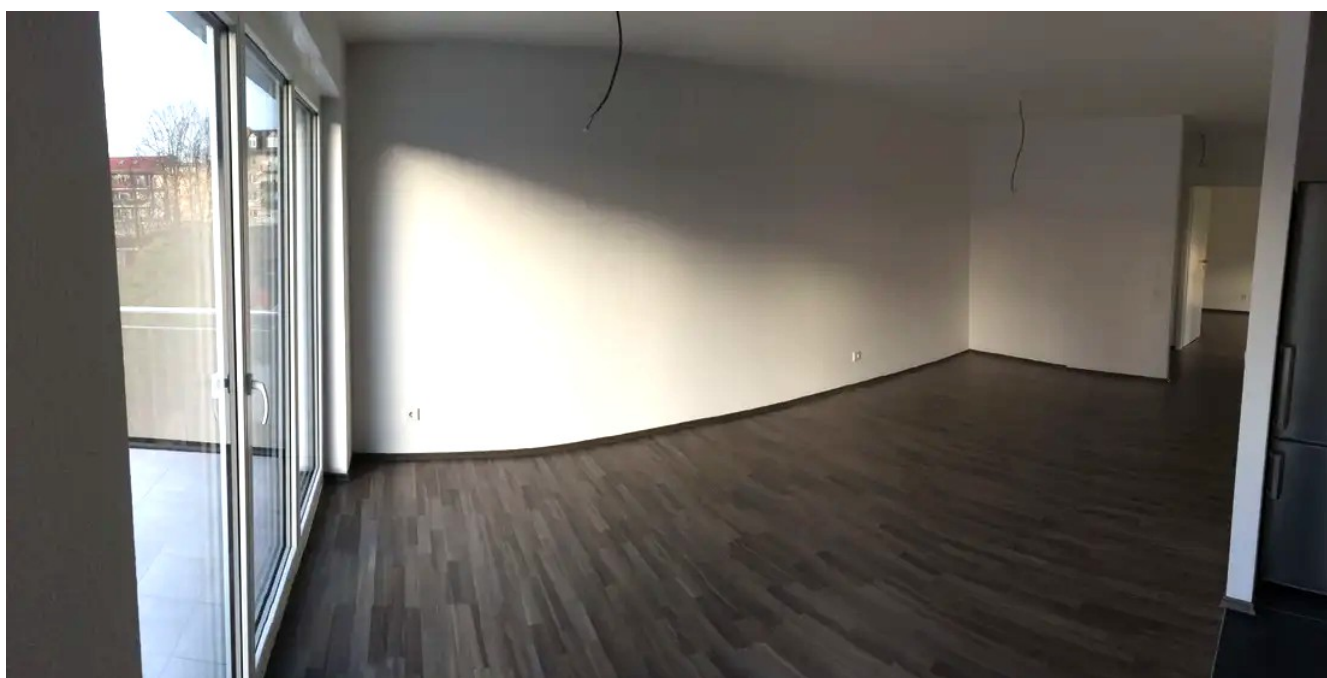
Objektnummer: 25065049 - 63071 Offenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065049 - 63071 Offenbach

## Die Immobilie



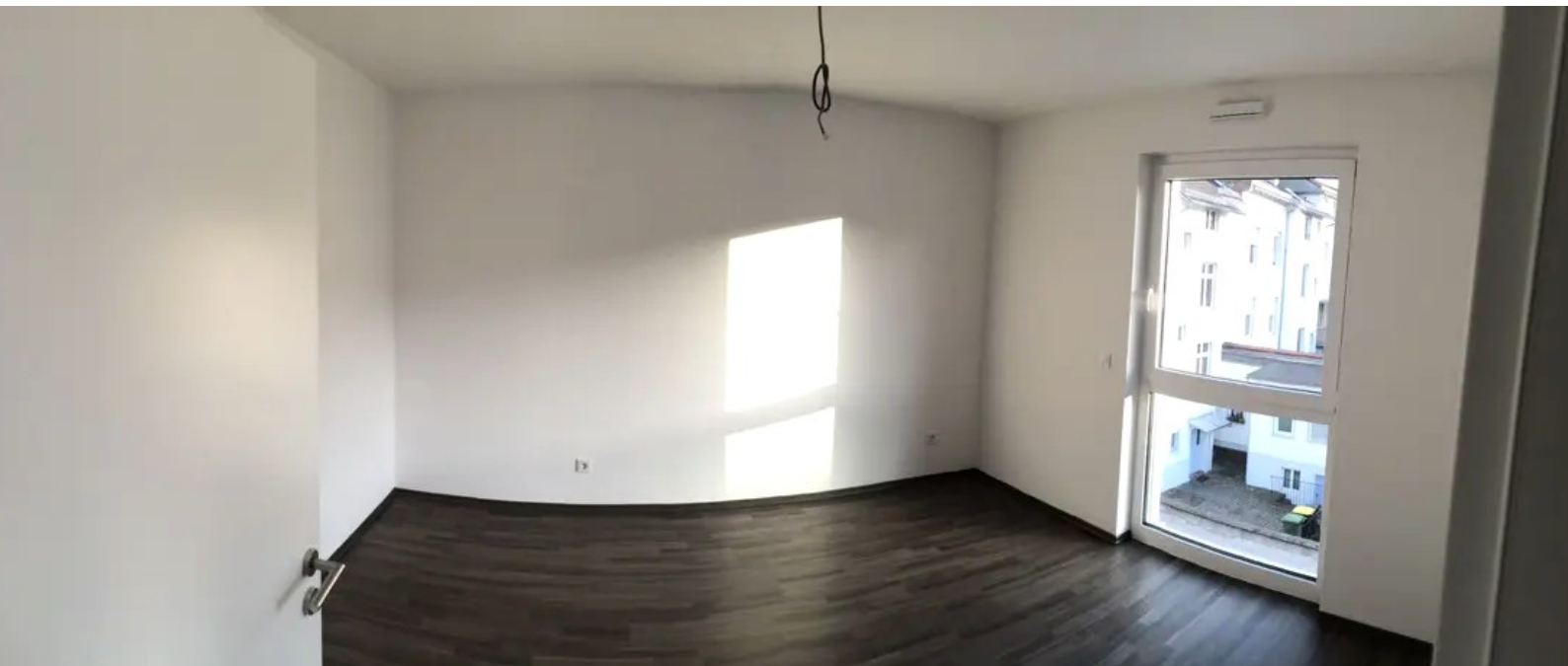
Objektnummer: 25065049 - 63071 Offenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065049 - 63071 Offenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065049 - 63071 Offenbach

## 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: 25065049 - 63071 Offenbach

## Grundrisse



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

**Objektnummer: 25065049 - 63071 Offenbach**

## **Ein erster Eindruck**

**Helle 2 Zimmer Lifestyle-Wohnung mit Balkon und Weitblick- Citylage OF**

**Stilvoll präsentiert sich die 2 Zimmerwohneinheit in einer gepflegten Wohnanlage BJ 2015 mit 7 Wohneinheiten in der 2. Etage in direkter Citylage Offenbach.**

**Insgesamt stehen auf einer Wohnfläche von ca. 54,63 m<sup>2</sup> - ein Entrée, 1 Tageslichtwannenbad, ein Schlafzimmer, eine offene Küche, die fliesend in den Wohn-Essbereich übergeht. Dieser hat Zugang zum Balkon in Westausrichtung.**

**Bemerkenswert die durchdachte Schnittführung mit großzügiger Befensterung (3-fach verglast), welche die Immobilie ins rechte Licht setzt.**

**Besonders attraktiv die zentrale City Lage – in wenigen Minuten zu Fuß zum Bahnhof, ins Zentrum oder dem beliebten Wochenmarkt, ganz in der Nähe, der Main mit seinen zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.**

**Die Wohnung ist langzeitvermietet.  
Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung,**

**Das Angebot ist besonders attraktiv für den Kapitalanleger mit Weitblick.**

**Objektnummer: 25065049 - 63071 Offenbach**

## **Ausstattung und Details**

- **Ruhige Zweitreihenbebauung (modernes Hinterhaus), 7 Parteien - 3 Etagen**
- **Balkon mit Weitblick in Westausrichtung – schöner Ausblick – Abendsonne**
- **Neuwertiger Zustand der Wohneinheit**
- **Offene Wohngestaltung von Küche und Wohn-Essbereich mit hochwertiger Einbauküche**
- **Tageslichtwannenbad mit separater Duschkabine**
- **Waschmaschinenanschluss auf der Etage**
- **Großzügige Befensterung – hoher Lichteinfall**
- **Fenster: 3 fach-Verglasung, z.T. mit elektrischen Jalousien elektrische Außenjalousien**
- **Audio-Video Sprechanlage**
- **Dezentrale Lüftungsanlage**
- **Bodenbelag: Laminat in Wohn- und Schlafräumen, Feinsteinfliesen im Badezimmer**
- **Befeuerung: Fernwärme - KfW-Energieeffizienzhaus-Standard 70, Fußbodenheizung**
- **Gemeinschaftsgrünfläche**
- **Ideale Verkehrsanbindung an die A661 und die öffentlichen Verkehrsmittel**
- **Trockene Nutzfläche im Untergeschoss: privates Kellerabteil**
- **Hausverwaltung**

**Objektnummer: 25065049 - 63071 Offenbach**

## **Alles zum Standort**

**Offenbach am Main – die Schwester der Rhein-Main-Metropole Frankfurts ist mit ca.133.000 Einwohnern die fünftgrößte hessische Stadt.**

**Südlich und südöstlich am Ufer des Mains, gegenüber den Frankfurter Stadtteilen Ostend und Fechenheim und östlich der Frankfurter Stadtteile Oberrad und Sachsenhausen im Mainbogen gelegen, verspricht sie hohe Lebensqualität in noch teilweise unberührter Natur.**

**Offenbach ist heute ein Dienstleistungszentrum und mit der Hochschule für Gestaltung (HfG) ein Standort im kreativen Designbereich.**

**Gerade die Nähe zu Frankfurt und der interessante Mix von Mensch, Stadtarchitektur und Natur zieht mehr und mehr Interessierte an, welche die Natur und die Nähe zur Rhein-Main-Metropole sowie die sehr gute Erreichbarkeit des Flughafens schätzen.**

**Verkehrsanbindung: Südlich der Stadt verläuft die B3, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene B661 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. Es verkehren die Linien S1, S2, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main. Ab Marktplatz Offenbach - FFM City ca. 15 min - HBH ca.20 bis Flughafen 25 min.**

**Die Immobilie selbst befindet sich in ruhiger Zweitreihenbebauung (Hinterhaus). Der Offenbacher Hauptbahnhof ist in 7 Minuten zu Fuß zu erreichen (von dort ist man in 10 Minuten am Frankfurter Hauptbahnhof), die S-Bahn-Station am Marktplatz innerhalb 10 Minuten, Fahrzeit City FFM, ebenfalls 10 Minuten – Flughafen FFM Rhein-Main ca. 20 Min.**

**Objektnummer: 25065049 - 63071 Offenbach**

## 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 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: 25065049 - 63071 Offenbach**

## **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)**