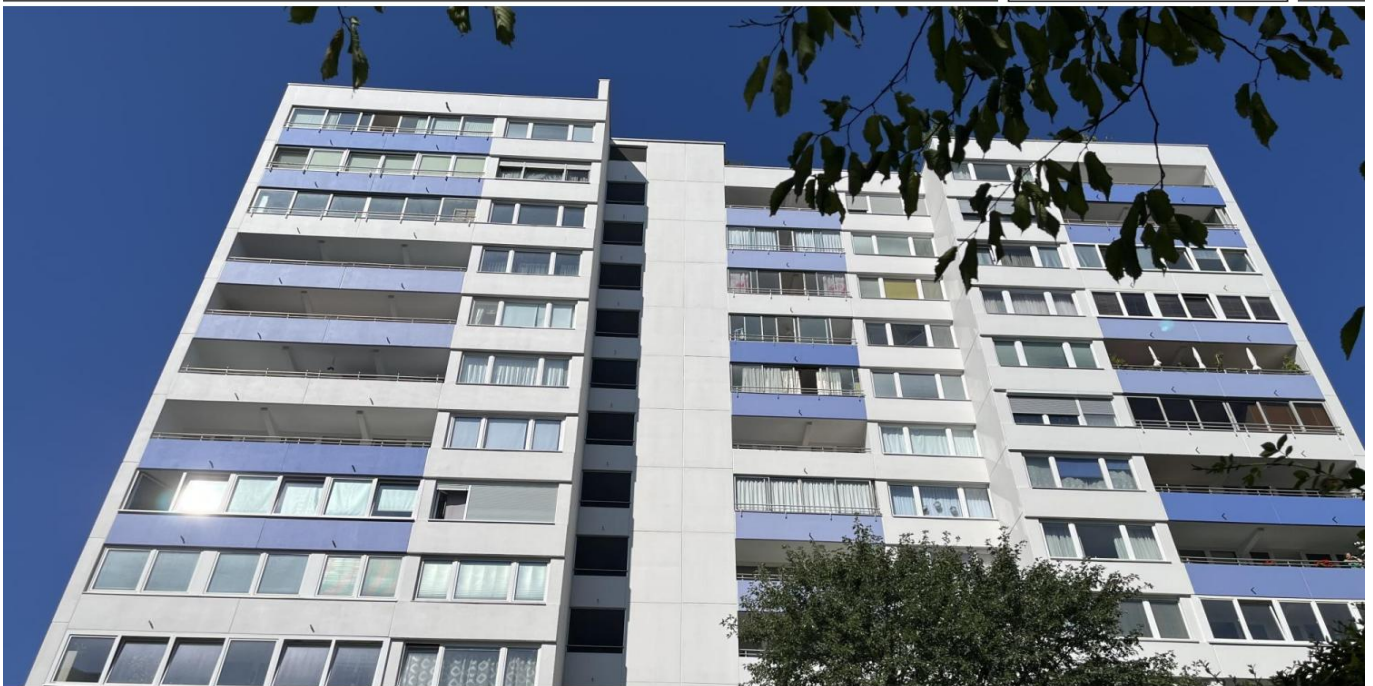


Offenbach am Main - Offenbach - City

# Helle 1 Zi-Wohnung mit Wintergarten - behindertengerecht - modernisiert 2023 - Mainpark Offenbach

Objektnummer: 25065042



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

**KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 42 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1**

**Objektnummer: 25065042 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City**

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

**Objektnummer: 25065042 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City**

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25065042              |
| Wohnfläche   | ca. 42 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 12                    |
| Zimmer       | 1                     |
| Schlafzimmer | 1                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1971                  |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 189.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp                   | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2023                                                                                  |
| Zustand der<br>Immobilie      | saniert                                                                               |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche                    | ca. 4 m <sup>2</sup>                                                                  |

**Objektnummer: 25065042 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern           | Endenergieverbrauch         | 104.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 23.11.2027     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Fernwärme      | Baujahr laut Energieausweis | 2001              |

Objektnummer: 25065042 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25065042 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065042 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25065042 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 25065042 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## Die Immobilie



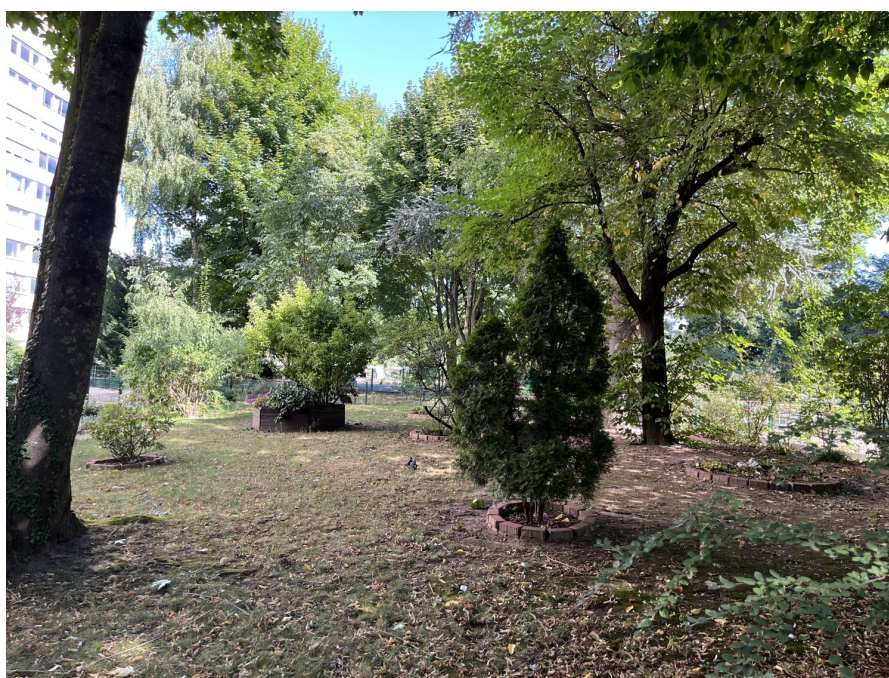
**Objektnummer: 25065042 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25065042 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065042 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25065042 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

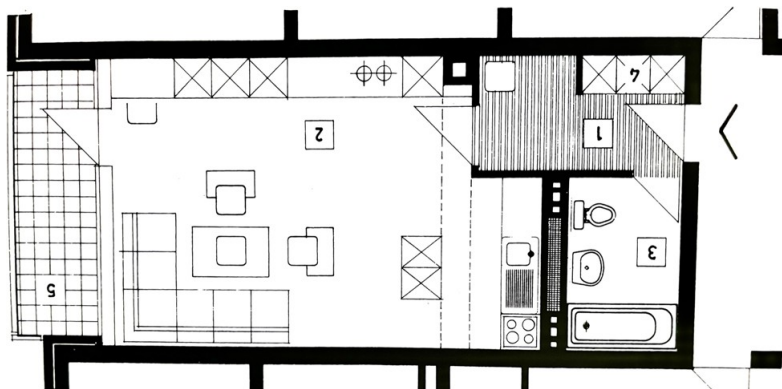
Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich,  
entwickeln eine Ihrem Objekt  
angepasste Verkaufsstrategie  
und stehen Ihnen bis zu einem  
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

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

Objektnummer: 25065042 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## 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: 25065042 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City**

## **Ein erster Eindruck**

**Hell und lichtdurchflutet präsentiert ich das 1 Zimmerappartement mit Wintergarten auf einer Wohnfläche von ca. 42m<sup>2</sup> im gepflegtem Hochhaus Immobilienkomplex Mainpark Offenbach.**

**Die Wohneinheit ist behindertengerecht gestaltet und mit einem entsprechenden Badezimmer ausgestattet.**

**Bemerkenswert die ideale Lage, unweit des Markt- und Wilhelmsplatzes, sodass öffentliche Verkehrsmittel, Supermärkte, Gastronomie die lebhafte Fußgängerzone fußläufig, in wenigen Gehminuten, erreichbar sind.**

**Ideal die direkte Mainnähe mit Ihrem großen Freizeit- und Erholungswert.**

**Das Angebot ist besonders attraktiv für einen Single oder ein Paar (mit oder ohne Handicap) und eignet sich hervorragend als Kapitalanleger mit Weitblick.**

**Objektnummer: 25065042 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City**

## Ausstattung und Details

### Etage 12:

- modernisierte Wohneinheit
- direkt am Main
- zentrumsnähe
- Personenaufzug
- Bad innenliegend - saniert - behindertengerecht
- Großzügiger Wohn- / Essbereich mit Zugang zum Wintergarten
- Offene Küche
- Wintergarten
- Sicherheitsschloss
- SAT Anlage
- Kabel-TV - mit Audioanlage für Eingangsbereich
- ideale Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel

### UG:

- Kellerraum

### Außenanlage:

- gepflegte Grünfläche mit Kinderspielplatz in direkter Mainnnähe

**Objektnummer: 25065042 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City**

## 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: 25065042 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City**

## Sonstige Angaben

**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.

**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: 25065042 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City**

## **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)**