

Offenbach am Main – Nordend

## Zwei-Zimmer - Ladenfläche - optimale Lage - Nordend Offenbach

Objektnummer: 24065006



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

KAUFPREIS: 199.000 EUR • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 24065006 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

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

Objektnummer: 24065006 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 24065006          |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 2.5               |
| Baujahr       | 19016             |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 199.000 EUR                                                               |
| Büro/Praxen                | Bürofläche                                                                |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche               | ca. 60 m²                                                                 |
| Modernisierung / Sanierung | 2015                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m²                                                                  |

Objektnummer: 24065006 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                         |                   |
|----------------------------|------------|-------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | GAS        | Energieausweis          | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 27.03.2028 | Endenergieverbrauch     | 123.00 kWh/m²a    |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse | D                 |

Objektnummer: 24065006 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065006 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065006 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065006 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Objektnummer: 24065006 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 24065006 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Ein erster Eindruck

Sauber und adrett präsentiert sich die ca. 57 m<sup>2</sup> Gewerbeeinheit im Dreieck, Hafen, Nord- und Westend - Nähe Heyne-Fabrik im modernen Nordend- Offenbach. Somit hat sie eine optimale Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und profitiert von der lebendigen Jung- Szene dieses Viertel. Insgesamt stehen 2 Zimmer - kleiner Flur, Toilette und Teeküche auf einer vermietbaren Fläche von ca. 57m<sup>2</sup> zur Verfügung. Optimal gelegen ist das Angebot besonders attraktiv für eine kleine Praxis, eins Studio oder eine gewerbliche Fläche beliebiger Art. Die Ladenfläche ist bezugsfertig.

Objektnummer: 24065006 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Ausstattung und Details

- Gasetagenheizung
- Vollausgestattete Praxis- oder Bürofläche
- Fliesenboden
- Teeküche
- Fenster: Doppelverglasung mit Rollläden-Gasetagenheizung
- Außendämmung
- sehr gute Infrastruktur und Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel

Objektnummer: 24065006 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Alles zum Standort

Offenbach am Main – die Schwester der Rhein-Main-Metropole Frankfurts ist mit ca.139.000 Einwohnern die 5. größte 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 noch in teilweise unberührter Natur. Selbstverständlich ist hier die Lebensqualität aufgrund der Mainnähe, den ausgedehnten Parkanlagen, die Nähe zum Stadtwald und den umliegenden Landschaftsschutzgebieten hervorragend; Kenner lieben diesen Standort seit langem. Offenbach ein renommiertes 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 Interessierte an, welche die Natur und die Nähe zur Rhein-Main-Metropole sowie die sehr gute Erreichbarkeit des Flughafens schätzen. Verkehrsanbindung: Südlich verläuft die A3, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen gelegene A661 trifft. Ferner führen die B 43, 46 und 448 durch das Stadtgebiet. Im schienengebundenen Nahverkehr wird Offenbach von Regionalzügen der Deutschen Bahn sowie der VIAS Odenwaldbahn bedient. Selbstverständlich verkehren zahlreiche Buslinien. Es verkehren die Linien S1, S2, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main. Ab Marktplatz Offenbach - FFM City ca. 15 min - Hbf ca.20 bis Flughafen 25 min.

Objektnummer: 24065006 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24065006 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93 Offenbach am Main

E-Mail: [offenbach@von-poll.com](mailto:offenbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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