

Offenbach – Lauterborn

Attraktive Drei-Zimmer-Galeriewohnung mit zusätzlichem Hobbyraum im Souterrain – Nähe Rosenhöhe

Objektnummer: 25065039



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 309.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94,14 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

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

Objektnummer: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Auf einen Blick

Objektnummer	25065039	Kaufpreis	309.000 EUR
Wohnfläche	ca. 94,14 m ²	Wohnungstyp	Galerie
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1967	Nutzfläche	ca. 41 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	203.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	29.06.2030	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Die Immobilie



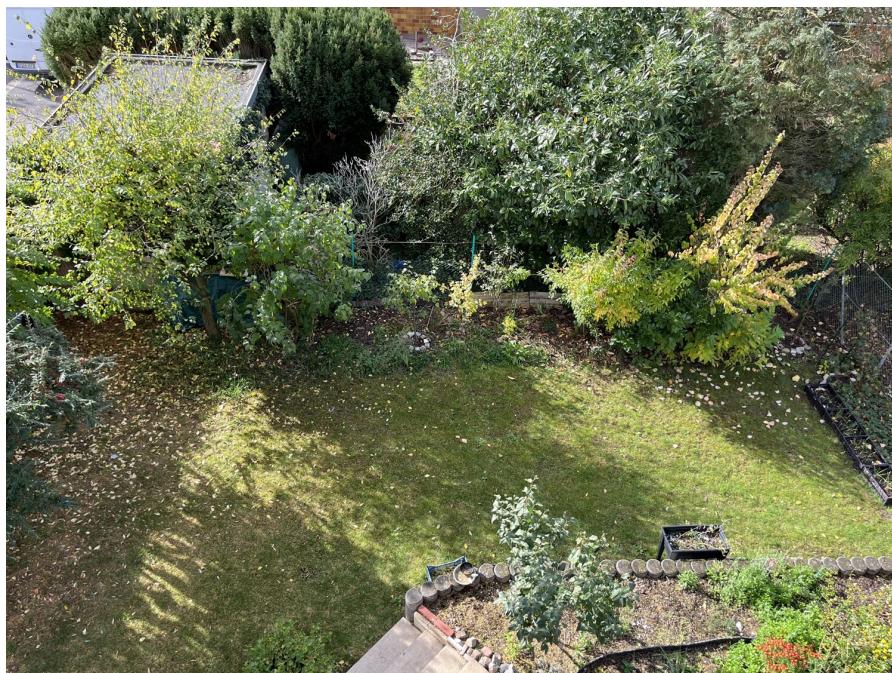
Objektnummer: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Die Immobilie



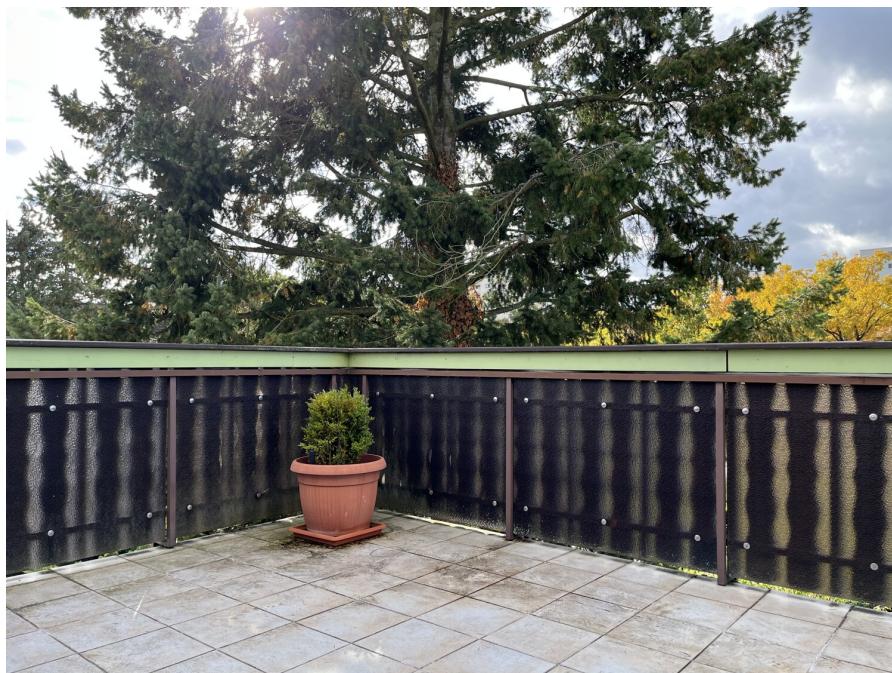
Objektnummer: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Die Immobilie



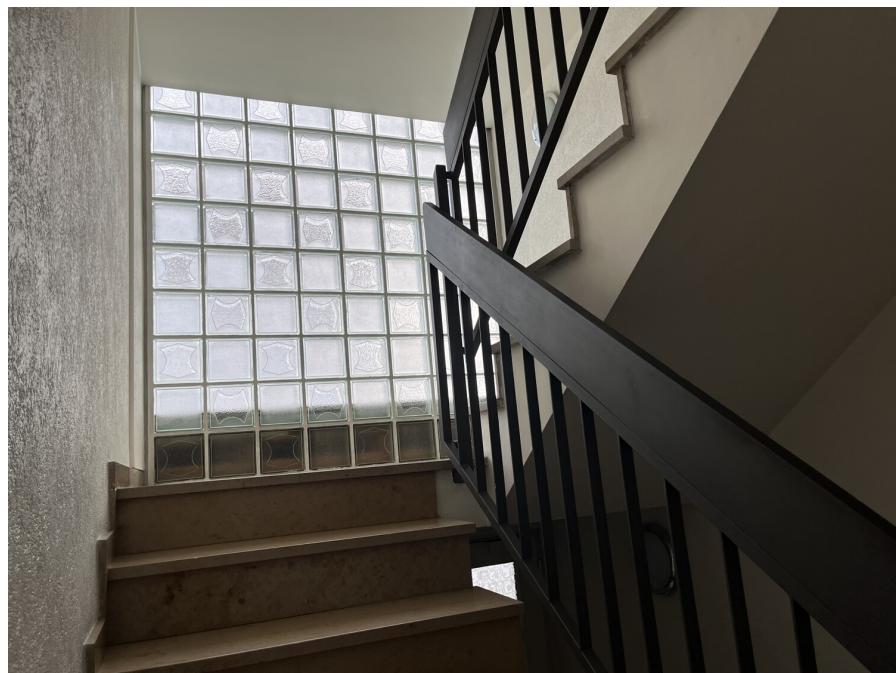
Objektnummer: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

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:

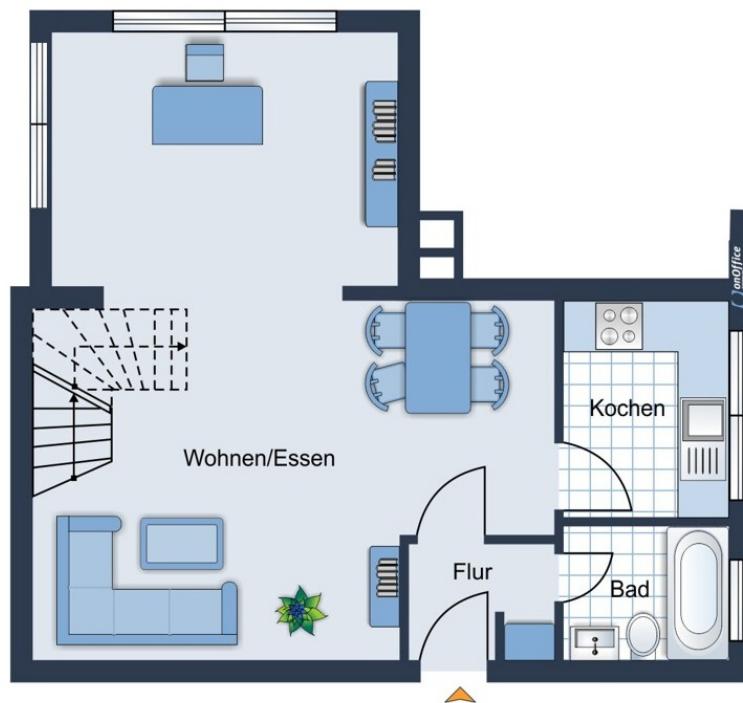
+49 (0)69 - 82 37 633 0

www.von-poll.com



Objektnummer: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

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: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Ein erster Eindruck

Attraktiv und mit individuellem architektonischem Flair präsentiert sich die Galeriewohnung in der 1. und 2. Etage, eines 3-Familienhauses (BJ 1967) in gesetzter Wohnlage Offenbach – Nähe Rosenhöhe.

Auf einer Wohnfläche von ca. 94m² stehen insgesamt 3 Zimmer mit 2 Tageslichtbädern, ein Abstellraum im Flurbereich, eine große Galerie und eine Dachterrasse zur Verfügung.

Bemerkenswert die offene Schnittführung mit großzügigem Wohn- Essbereich – ein idealer Kommunikationsraum für die Familie. Ebenfalls auf dieser Etage, das einladende Entrée, das Tageslichtduschbad und die Küche, welche bereits mit einer Einbauküche versehen ist.

Große Fensterfronten setzten die Maisonette-Wohneinheit ins rechte Licht.

Der Treppenaufgang führt zur großen Galerie, welche als Schlafbereich ausgebaut ist oder sich optimal als Home-Office eignet.

Von hier hat man Zugang zur XL-Dachterrasse mit herrlichem Weitblick ins Grüne mit alten Baumbestand und gepflegter Nachbarschaftsbebauung.

Etage 2 bietet zudem mit einem Masterbedroom mit großer Stellwandmöglichkeit und verfügt über ein weiteres zentral gelegenes Tageslichtwannenbad.

On top – eine wohnliche ausgebauten Nutzfläche von ca. 37m² im Souterrain, mit Waschmaschinenanschluss, welcher sich optimal als Studiobereich und Hobbyraum eignet.

Selbstverständlich steht eine weitere private Nutzfläche (Kellerabteil) im Untergeschoss zur Verfügung.

Die Immobilie ist bereits mit einer Heizungsanlage (BJ 2001) mit Nah/Fernwärme bestückt.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sind fußläufig zu erreichen, ebenso das Waldschwimmbad und Sportstätten der Rosenhöhe, welche vielseitige Freizeitmöglichkeiten bieten.

Das Angebot ist besonders attraktiv für ein anspruchsvolles Paar, die kleine Familie und eignet sich hervorragend für Wohnmodelle wie Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Objektnummer: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Ausstattung und Details

- Galeriewohnung im Maisonettestil mit großzügige Schnittführung
- Sanitäre Einrichtung auf beiden Etagen: Tageslichtwannenbad Etage 1, Tageslichtduschbad Etage 2
- XL-Wohnbereich mit großen Fensterfronten
- Küche mit Einbauküche
- Praktischer Abstellraum
- Echtholztreppe in die Galerieetage
- 12m² Dachterrasse mit Weitblick
- Galeriebereich angelegt als Schlafraum
- Integrierte Deckenspots
- Fenster: doppelverglaste Holzfenster (Sprossenoptik), z.T. mit Rollläden
- Schlafzimmer mit großer Stellwandmöglichkeit
- Wohnlich ausgebaut Nutzfläche mit ca. 37 m² und Waschmaschinenanschluss
- Heizungsanlage Baujahr 2001 Nah/Fernwärme
- Bodenbelag: Fliesen und Teppichboden
- Private Nutzfläche (Kellerabteil)
- Vielseitige Freizeitmöglichkeiten
- Gute Infrastruktur: Verkehrsanbindung an die Autobahn und Einkaufsmöglichkeiten

Objektnummer: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Alles zum Standort

Offenbach am Main befindet sich am südlichen und südöstlichen Ufer des Mains am Mainbogen, gegenüber den Frankfurter Stadtteilen Ostend und Fechenheim und östlich der Frankfurter Stadtteile Oberrad und Sachsenhausen.

Offenbach ist mit ca. 133.000 Einwohnern die fünftgrößte hessische Stadt und grenzt nahtlos an die Rhein-Main-Metropole Frankfurt.

Heute ist Offenbach ein Dienstleistungszentrum und mit der Hochschule für Gestaltung (HfG) ein Hochschulstandort im kreativen Designbereich.

Selbstverständlich ist hier die Lebensqualität vor den Toren der Rhein-Main-Metropole – aufgrund der Mainnähe und den umliegenden Landschaftsschutzgebieten hervorragend.

Infrastruktur: Im Süden der Stadt führt die Bundesautobahn 3 vorbei, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene Bundesautobahn 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 bedient.

Der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel ist sehr gut. Ab Marktplatz verkehren die Linien S1, S2, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main. Bis FFM City ca. 10 min - bis HBH ca. 15 bis Flughafen 20 min.

Die Immobilie selbst befindet sich in gepflechter Feldrandwohnlage - Nähe Rosenhöhe mit Ihren vielseitigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Das Waldschwimmbad und die Sportstätten der Rosenhöhe sind fußläufig zu erreichen.

Das zentrale Ring Center bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie.

Für die Bildung des Familienwachstums sorgen verschiedene Kindertagesstätten und Schulen.

Objektnummer: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.6.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 203.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com