

Offenbach am Main - Rumpenheim

# Attraktive 5-Zimmer- Maisonette-Wohnung im historischem Hofgut zu Hessen - Kulturdenkmal

Objektnummer: 26065015



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

**KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154,69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

**Objektnummer: 26065015 - 63075 Offenbach am Main - Rumpenheim**

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

**Objektnummer: 26065015 - 63075 Offenbach am Main - Rumpenheim**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26065015</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 154,69 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>649.000 EUR</b>
<b>Wohnungstyp</b>	<b>Maisonette</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2010</b>
<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>modernisiert</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 6 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>

**Objektnummer: 26065015 - 63075 Offenbach am Main - Rumpenheim**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>81.50 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>15.08.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Alternativ</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1900</b>

Objektnummer: 26065015 - 63075 Offenbach am Main - Rumpenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065015 - 63075 Offenbach am Main - Rumpenheim

## Die Immobilie



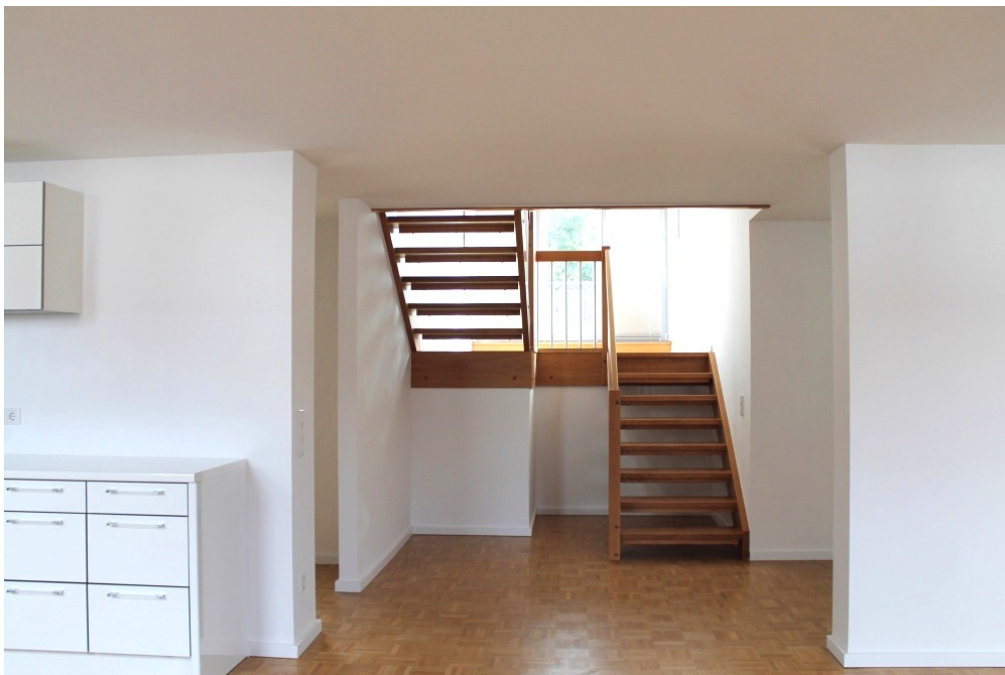
Objektnummer: 26065015 - 63075 Offenbach am Main - Rumpenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065015 - 63075 Offenbach am Main - Rumpenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065015 - 63075 Offenbach am Main - Rumpenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065015 - 63075 Offenbach am Main - Rumpenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065015 - 63075 Offenbach am Main - Rumpenheim

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

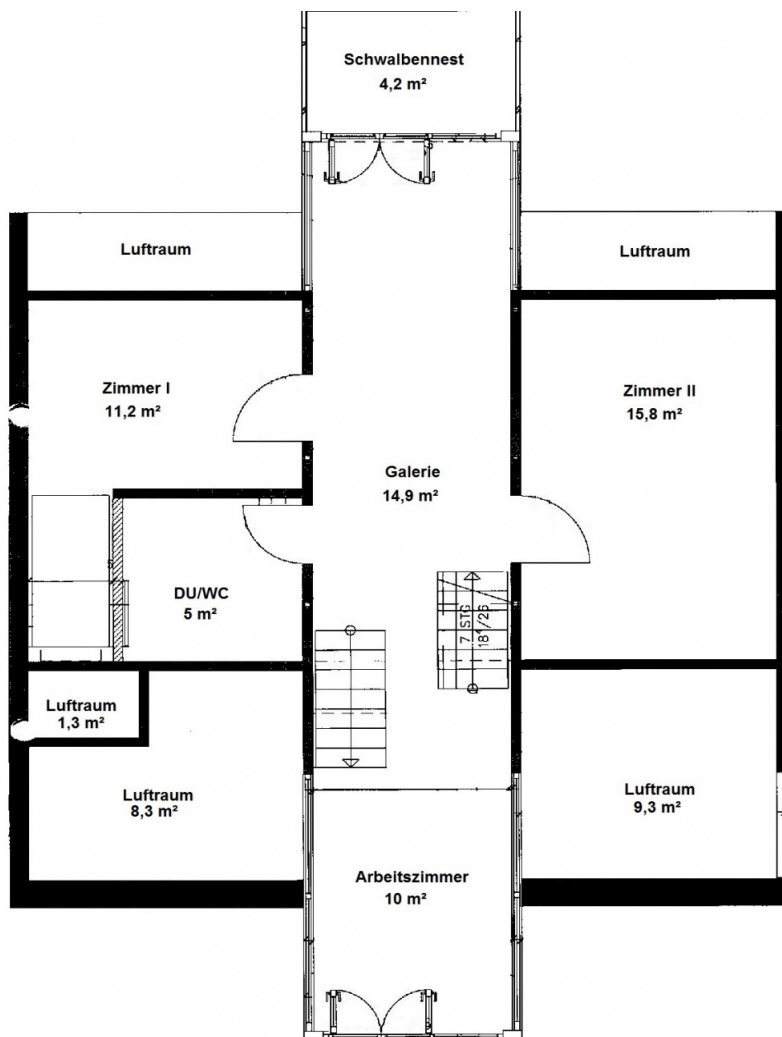
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

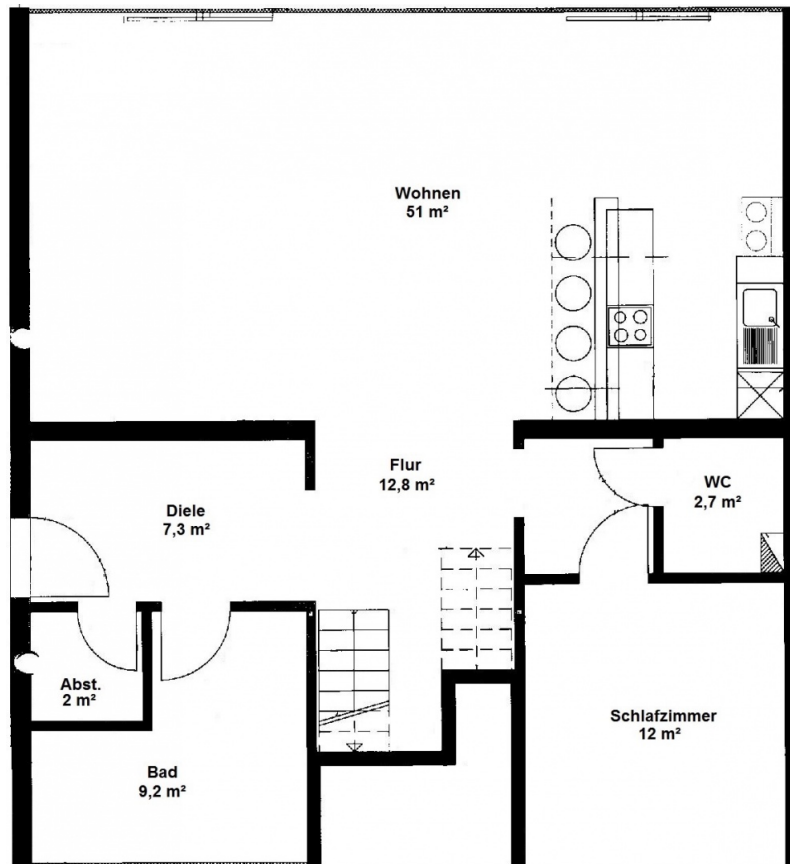
+49 (0)69 - 82 37 633 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26065015 - 63075 Offenbach am Main - Rumpenheim

## 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: 26065015 - 63075 Offenbach am Main - Rumpenheim**

## Ein erster Eindruck

**Maisonette-Wohnung im historischen Hofgut zu Hessen -**

**Das 1900 erbaute Hofgut auf höchstem bautechnischem Niveau kernsaniert, besticht durch seine idyllischer Lage von Offenbach-Rumpenheim, nur ca. 100m von den Ufern des Mains entfernt.**

**Auf einer Wohnfläche von ca. 155m<sup>2</sup> über 2 Etagen stehen 5 Zimmer, 2 Bäder, eine Gäste-Toilette, eine Offene Küche mit Einbauküche, sowie ein Balkon zur Verfügung.**

**Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf: Im Eingangsgeschoss befindet sich die geräumige Wohn-Essbereich mit offene Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Dusche, das Gäste WC und ein separater Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.**

**In der oberen Etage befinden sich 2 Schlafzimmer und ein Duschbad, sowie ein weiteres Zimmer, welches zum Balkon ("Schwalbennest") mit wunderbarem Ausblick auf den Gemeinschaftsgarten des Hofguts führt.**

**Zu den Ausstattungsmerkmalen gehören u.a. Parkettboden, bodentiefe Fenster im Wohnbereich, Bäder gefliest mit Philippe Starck Design-Armaturen, Balkon ("Schwalbennest") mit Bangkirai-Dielen, hohe Decken im Wohnbereich, historische Elemente wie z.B. freigelegte Holzbalken.**

**Ein Gemeinschaftsplatz mit altem Baumbestand in der Mitte des Vier-Seiten-Hofes lädt zum Verweilen ein.**

**Die Gesamtanlage wird für die Heizung und das Warmwasser zentral im Hausanschlussraum im Keller des Westflügels über ein Blockheizkraftwerk versorgt.**

**Das Angebot enthält einen PKW-Freistellplatz und ist besonders attraktiv für ein anspruchsvolles Paar, eine Familie und Wohnmodelle wie Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.**

**Objektnummer: 26065015 - 63075 Offenbach am Main - Rumpenheim**

## **Ausstattung und Details**

- **Maisonette-Wohneinheit im Historisch Hofgut zu Hessen Rumpenheim**
- **Denkmalschutz**
- **Offener-Wohn-Essbereich**
- **Parkettboden**
- **2 Tageslichtbäder inkl. Designarmaturen, bodengleicher Dusche, Doppelwaschbecken und Flat-TV**
- **Gäste WC**
- **ca. 45 m<sup>2</sup> Wohn-, Ess- und Kochbereich**
- **Offene Küche mit Einbauküche (Bosch)**
- **Waschmaschinenraum**
- **Balkon („Schwalbennest“)**
- **Historische Elemente (z.B. freigelegte Holzbalken)**
- **Deckenhöhe teilw. 3m**
- **Stellplatz**
- **Kellerverschlag**
- **Gemeinschaftsgarten**

**Objektnummer: 26065015 - 63075 Offenbach am Main - Rumpenheim**

## **Alles zum Standort**

Rumpenheim selbst liegt am linken Mainufer, direkt an der Mainschleife, etwa 5 km von Offenbach und ca. 10 km von Frankfurt (Fähre) entfernt und zählt zu den ältesten Gemeinden der Region.

Der Ort zählt zum Landkreis Offenbach und ist bekannt für sein malerisches dreiflügeligen Landgrafen-Schloss.

Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten erreichbar (Bäcker, Supermarkt, Apotheke, Banken etc.); Kindergarten und Grundschule befinden sich ganz in der Nähe.

Zahlreiche Vereine und die Nähe zur Natur bieten viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung (Reiten, Reitställe vorhanden, Radfahren, Fußball spielen, Wandern etc.) und direktem Zugang zum öffentlichen Schlosspark.

Gerade seit dem Ausbau des Frankfurter Flughafens ist Rumpenheim sehr begehrt, da es vom Fluglärm wenig betroffen ist und eine gute Verkehrsanbindung an Offenbach und die Ostmetropole Frankfurts bietet, die per Auto, Fähre oder Fahrrad zu erreichen ist.

**Objektnummer: 26065015 - 63075 Offenbach am Main - Rumpenheim**

## **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 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: 26065015 - 63075 Offenbach am Main - Rumpenheim**

## **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)**