

Offenbach am Main - Zentrum

Leerstehende Gründerzeit Villa – sanierungsbedürftig, ideal zur Eigennutzung oder Kapitalanlage

Objektnummer: 26065034



KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 560 m²

Objektnummer: 26065034 - 63071 Offenbach am Main - Zentrum

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

Objektnummer: 26065034 - 63071 Offenbach am Main - Zentrum

Auf einen Blick

Objektnummer	26065034
Wohnfläche	ca. 270 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	650.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26065034 - 63071 Offenbach am Main - Zentrum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	168.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.05.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26065034 - 63071 Offenbach am Main - Zentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 26065034 - 63071 Offenbach am Main - Zentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 26065034 - 63071 Offenbach am Main - Zentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 26065034 - 63071 Offenbach am Main - Zentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 26065034 - 63071 Offenbach am Main - Zentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 26065034 - 63071 Offenbach am Main - Zentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 26065034 - 63071 Offenbach am Main - Zentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 26065034 - 63071 Offenbach am Main - Zentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 26065034 - 63071 Offenbach am Main - Zentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 26065034 - 63071 Offenbach am Main - Zentrum

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

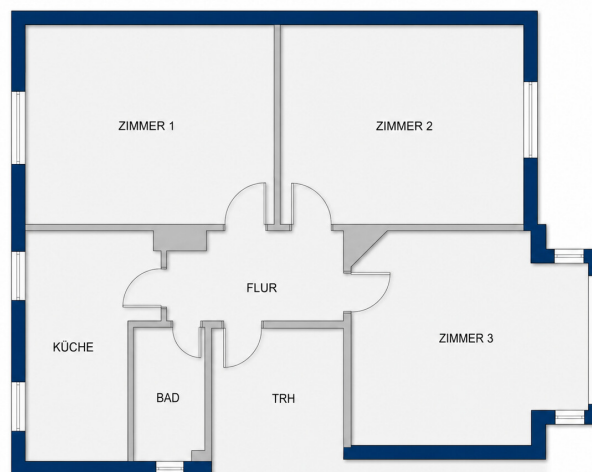
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

+49 (0)69 - 82 37 633 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26065034 - 63071 Offenbach am Main - Zentrum

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: 26065034 - 63071 Offenbach am Main - Zentrum

Ein erster Eindruck

In einem etablierten und ruhigen Wohngebiet von Offenbach am Main bietet sich die seltene Gelegenheit, eine repräsentative Gründerzeitvilla aus dem Jahr 1900 zu erwerben. Das markante Gebäude mit seiner charakteristischen Klinkerfassade, den sorgfältig gearbeiteten Zierornamenten und dem ausgeprägten Erker präsentiert sich als authentisches architektonisches Zeugnis der Jahrhundertwende. Es fügt sich harmonisch in ein gewachsenes, durch Altbaubestand geprägtes Wohnumfeld ein und überzeugt durch eine Ausstrahlung, die moderne Neubauten in dieser Form kaum zu bieten vermögen.

Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus steht auf einem Grundstück von 545 Quadratmetern und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rund 271 Quadratmetern, verteilt auf drei Wohneinheiten. Die Immobilie bietet damit eine hervorragende Grundlage für eine langfristige Kapitalanlage, eine vollständige Eigennutzung oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Die Erdgeschosswohnung erstreckt sich über rund 116 Quadratmeter und umfasst fünf Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Großzügige Flurbereiche verleihen der Wohnung jene Weitläufigkeit, die für die Gründerzeit so charakteristisch ist.

Im ersten Obergeschoss befindet sich eine weitere Wohnung mit rund 82 Quadratmetern, gegliedert in drei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Die Dachgeschosswohnung mit circa 73 Quadratmetern bietet ebenfalls drei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie eine praktische Abstellkammer.

Das gesamte Objekt wird vollständig leer und frei von Mietverhältnissen übergeben. Dadurch stehen dem neuen Eigentümer sämtliche Wohneinheiten unmittelbar zur Eigennutzung, Neuvermietung oder individuellen Weiterentwicklung zur Verfügung.

Auf dem Grundstück befinden sich außerdem vier Garagen, die ebenfalls leer übergeben werden und zusätzliche Nutzungs- beziehungsweise Vermietungsmöglichkeiten bieten.

Das Gebäude wird mit Gas beheizt. Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen an den Fenstern, der Fassade und der Dämmung eröffnen darüber hinaus konkretes Potenzial zur energetischen Optimierung und nachhaltigen Wertsteigerung.

Eine Gründerzeitvilla mit Geschichte, Charakter und Zukunft – selten zu finden in dieser Kombination aus vollständiger Verfügbarkeit, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und einer gefragten Lage im Rhein-Main-Gebiet.

Objektnummer: 26065034 - 63071 Offenbach am Main - Zentrum

Alles zum Standort

Das Objekt liegt im östlichen Stadtgebiet von Offenbach am Main, einem gewachsenen und ruhigen Wohnviertel, das durch seine gründerzeitliche Baustruktur und eine stabile, eingelebte Nachbarschaft geprägt ist.

Die umliegenden Straßenzüge sind überwiegend von Mehrfamilienhäusern aus der Jahrhundertwende gesäumt – ein Umfeld, das dem Gebäude selbst nicht nur optisch entspricht, sondern auch für eine langfristig verlässliche Nachfrage nach Wohnraum steht.

Die Nahversorgung im direkten Umfeld ist gut aufgestellt. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Arztpraxen sind fußläufig erreichbar und decken den täglichen Bedarf ohne Umwege ab.

Für Familien bietet die Lage kurze Wege zu Kindertagesstätten und Schulen; das Wohngebiet gilt als ruhig und sicher, was es gleichermaßen für Familien, Berufspendler und Senioren attraktiv macht.

Die Verkehrsanbindung ist ein klarer Standortvorteil. Der S-Bahnhof Offenbach Ost liegt in unmittelbarer Nähe und wird von den Linien S1, S2, S8 und S9 bedient – Frankfurt Innenstadt ist damit in wenigen Minuten erreichbar, ohne Umsteigen.

Ergänzend erschließen mehrere Buslinien das Wohngebiet direkt. Wer das Auto bevorzugt, erreicht über die nahe gelegenen Zufahrten schnell die Autobahnen in Richtung Frankfurt, Darmstadt und Hanau.

Das östliche Offenbach hat in den vergangenen Jahren zunehmend an Aufmerksamkeit gewonnen: Die Kombination aus vergleichsweise moderaten Mietpreisen, sehr guter S-Bahn-Anbindung an Frankfurt und einem ruhigen, von Altbaubestand geprägten Wohncharakter macht diese Lage für eine wachsende Gruppe von Mietern attraktiv – und sorgt für eine stabile, nachhaltige Nachfrage.

Objektnummer: 26065034 - 63071 Offenbach am Main - Zentrum

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: 26065034 - 63071 Offenbach am Main - Zentrum

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com