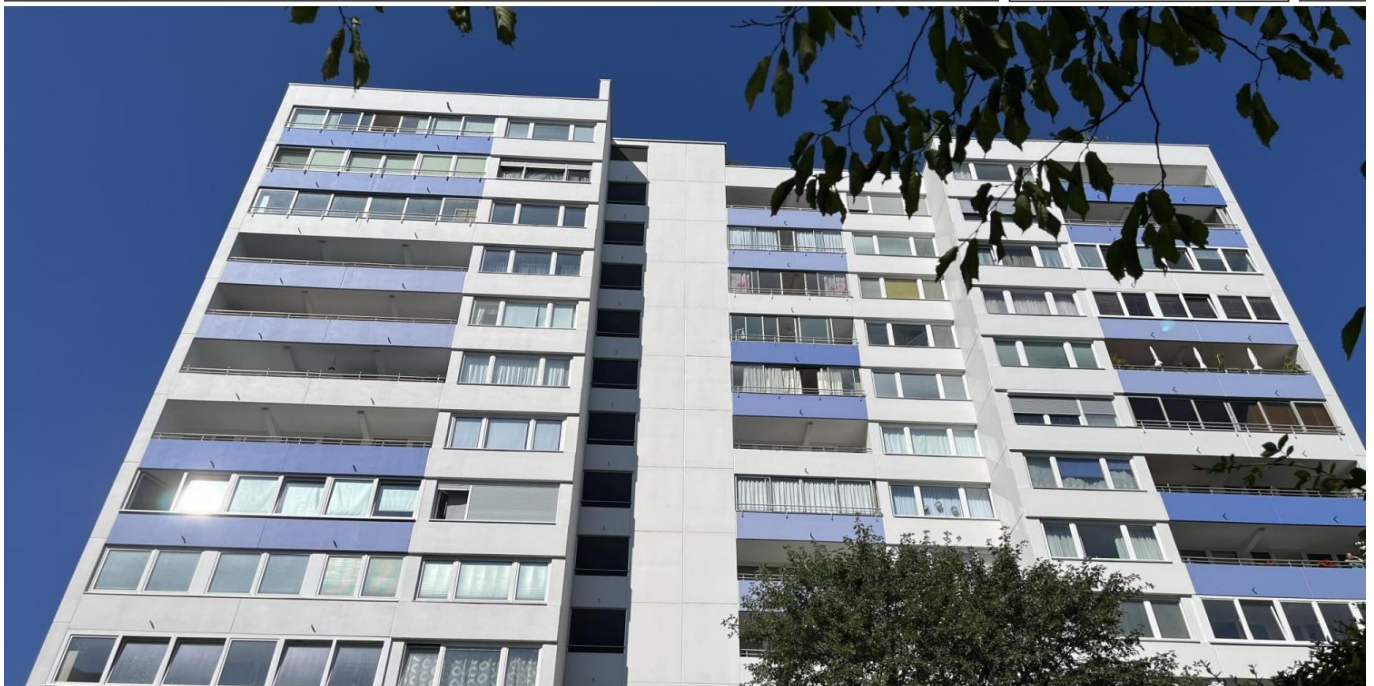


Offenbach am Main - Offenbach - City

# Package: 3-room apartment with balcony plus 1-room apartment with conservatory - wheelchair accessible - Mainpark

Property ID: 25065043



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

**PURCHASE PRICE: 560.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 142 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 25065043 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25065043 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## At a glance

Property ID	25065043	Purchase Price	560.000 EUR
Living Space	ca. 142 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Floor	12	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2023
Bedrooms	3	Condition of property	Renovated
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1971	Usable Space	ca. 8 m <sup>2</sup>

Property ID: 25065043 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	104.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.11.2027	Energy efficiency class	D
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 25065043 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## The property



Property ID: 25065043 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## The property



Property ID: 25065043 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## The property



Property ID: 25065043 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## The property



Property ID: 25065043 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## The property



Property ID: 25065043 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## The property



Property ID: 25065043 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## The property



Property ID: 25065043 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## The property



Property ID: 25065043 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## The property



Property ID: 25065043 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## The property



Property ID: 25065043 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

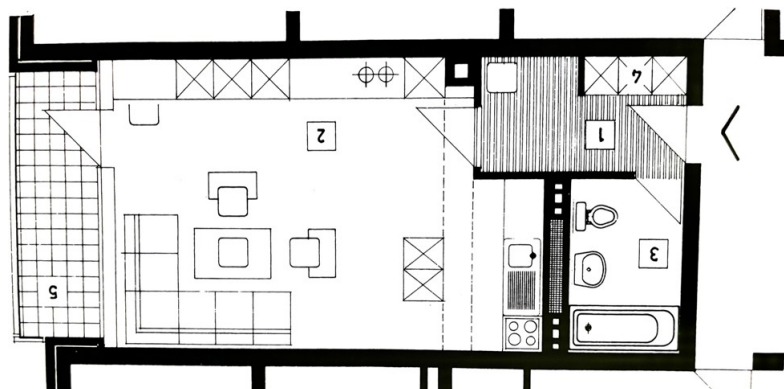
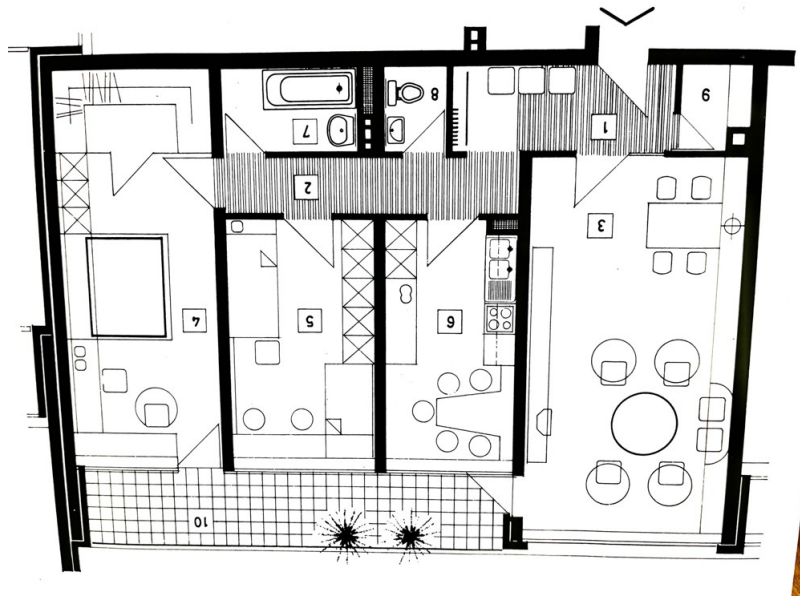
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

+49 (0)69 - 82 37 633 0

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

Property ID: 25065043 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25065043 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City**

## **A first impression**

**Package - Two in One - 2 apartments on the same floor - connected - can also be used separately: This spacious 4-room apartment with a balcony and conservatory offers approximately 142m<sup>2</sup> of living space in the well-maintained Mainpark Offenbach high-rise complex. The 3-room apartment is currently connected by an accessible shower room, ideal for a caregiver, and provides access to the 1-room apartment (approx. 42m<sup>2</sup>) with a separate entrance, open-plan kitchen, and conservatory. The bathroom in the 3-room apartment is still in its original condition and would require modernization to meet accessibility standards. The ideal location is noteworthy, near the market square and Wilhelmsplatz, making public transportation, supermarkets, restaurants, and the lively pedestrian zone easily accessible on foot. The direct access to the Main River offers a wide range of sports and leisure activities. This property is particularly attractive for discerning couples or families and is ideally suited for combined living and working arrangements, as well as for caregivers or au pairs.**

**Property ID: 25065043 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City**

## **Details of amenities**

### **Etage 12:**

- modernisierte Wohneinheit - two in one
- **Paket: 3 Zimmerwohnung mit Balkon u. Apartment mit Wintergarten - behindertengerecht - Mainpark Offenbach**
- **direkt am Main**
- **zentrumsnähe**
- **Personenaufzug**
- **3 Zimmerwohnung: Bad innenliegend mit Wanne und separatem WC, als Verbindungstür: großes Duschbad innenliegend (behindertengerecht)**
- **Großzügiger Wohn- / Essbereich mit Zugang zum Balkon und Apartment mit Zugang zum Wintergarten**
- **Balkon mit Markisen**
- **Küche und offene Küche (ohne Einbauküche)**
- **Balkon und Wintergarten**
- **Sicherheitsschloss**
- **SAT Anlage**
- **Kabel-TV - mit Audioanlage für Eingangsbereich**
- **2 Kellerräume**

**Property ID: 25065043 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City**

## **All about the location**

**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.**

**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.**

**Property ID: 25065043 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.11.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**Property ID: 25065043 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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