

Offenbach – Lauterborn

# Attractive three-room gallery apartment with additional hobby room in the basement – near Rosenhöhe

*Property ID: 25065039*



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

**PURCHASE PRICE: 309.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 94,14 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

-  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: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## At a glance

Property ID	25065039	Purchase Price	309.000 EUR
Living Space	ca. 94,14 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 41 m <sup>2</sup>
Year of construction	1967	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	203.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.06.2030	Energy efficiency class	G
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## The property



Property ID: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## The property



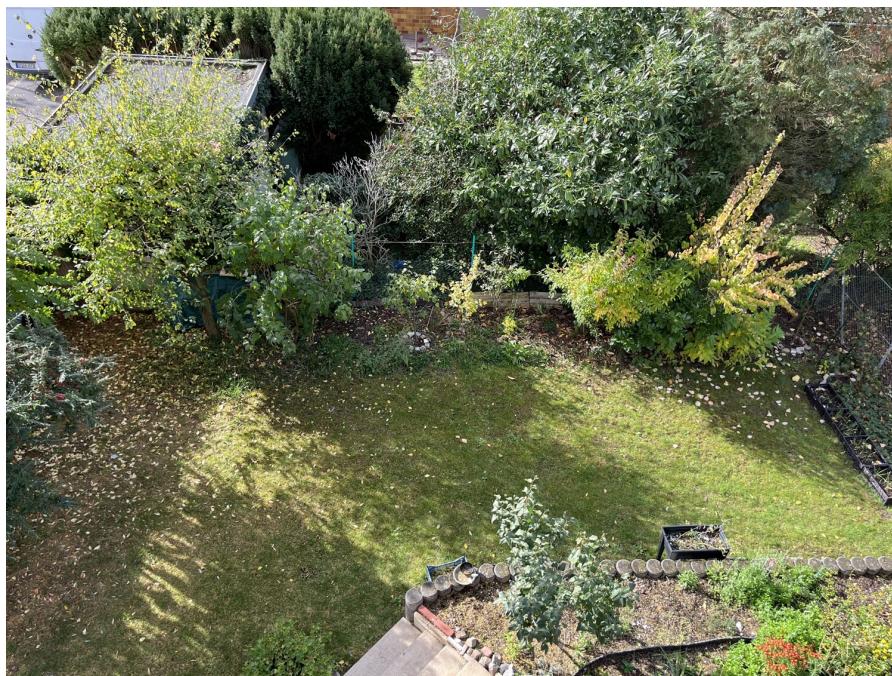
Property ID: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## The property



Property ID: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## The property



Property ID: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## The property



Property ID: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## The property



Property ID: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## The property



Property ID: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## The property



Property ID: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## The property



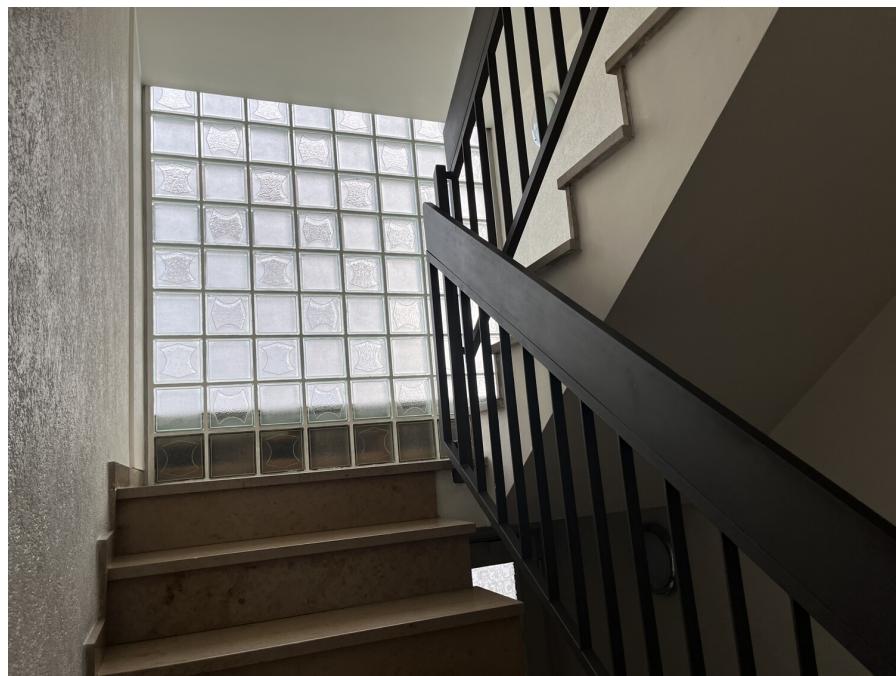
Property ID: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## The property



Property ID: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## The property



Property ID: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## The property



Property ID: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

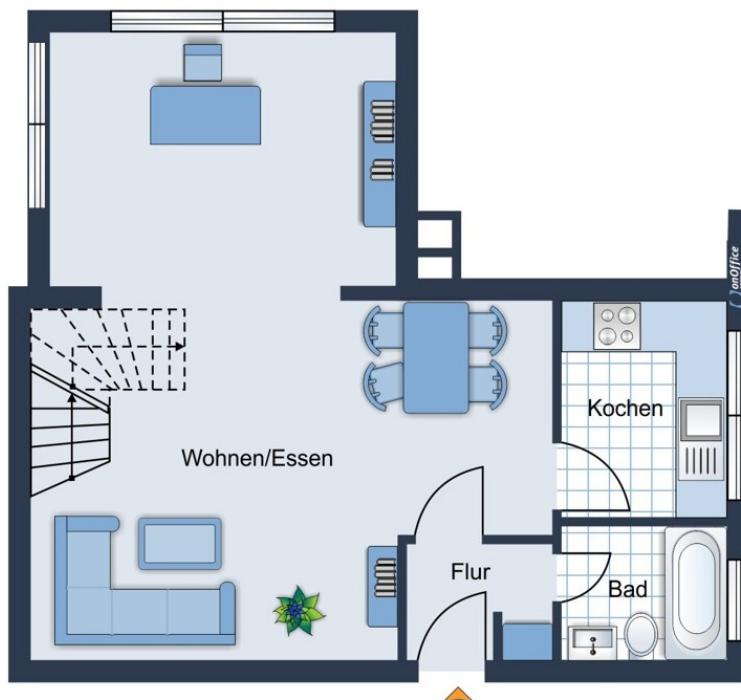
+49 (0)69 - 82 37 633 0

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



Property ID: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## 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: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## A first impression

Attractive and with individual architectural flair, this gallery apartment occupies the first and second floors of a three-family house (built in 1967) in a desirable residential area of Offenbach, near Rosenhöhe. The approximately 94 square meters of living space comprise three rooms with two bathrooms featuring natural light, a storage room in the hallway, a large gallery, and a roof terrace. The open-plan layout with its spacious living and dining area is particularly noteworthy – an ideal gathering place for the family. Also located on this floor are the inviting entrance hall, a shower room with natural light, and the kitchen, which is already equipped with fitted units. Large windows flood the maisonette apartment with natural light. The staircase leads to the large gallery, which is currently converted into a sleeping area or would be ideal as a home office. From here, there is access to the extra-large roof terrace with its magnificent panoramic views of the surrounding greenery, mature trees, and well-maintained neighboring properties. The second floor also features a master bedroom with ample space for partition walls and another centrally located bathroom with a bathtub and natural light. On top of this, there's a comfortably finished living area of approximately 37 square meters in the basement, complete with a washing machine connection, ideally suited as a studio or hobby room. Naturally, an additional private storage unit (cellar compartment) is also available in the basement. The property is already equipped with a district heating system (installed in 2001). Shops and restaurants are within easy walking distance, as are the outdoor swimming pool and sports facilities of Rosenhöhe, which offer a wide range of leisure activities. This property is particularly attractive for a discerning couple or a small family and is perfectly suited for combining living and working under one roof.

Property ID: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## Details of amenities

- 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
- 12m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und Waschmaschinenanschluss
- Heizungsanlage Baujahr 2001 Nah/Fernwärme
- Bodenbelag: Fliesen und Teppichboden
- Private Nutzfläche (Kellerabteil)
- Vielseitige Freizeitmöglichkeiten
- Gute Infrastruktur: Verkehrsanbindung an die Autobahn und Einkaufsmöglichkeiten

**Property ID: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn**

## All about the location

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.

**Property ID: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.6.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 203.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Property ID: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

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)