

Offenbach am Main – Buchrain

# Einzigartige, moderne Erdgeschoßwohnung mit Terrasse und Garten am Stadtwald

*Property ID: 25065038*



PURCHASE PRICE: 630.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 98,29 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain

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

**Property ID: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain**

## At a glance

Property ID	25065038	Purchase Price	630.000 EUR
Living Space	ca. 98,29 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Like new
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 4 m <sup>2</sup>
Year of construction	2018	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Environmental heat	Final Energy Demand	17.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.04.2030	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain

## The property



Property ID: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain

## The property



Property ID: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain

## The property



Property ID: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain

## The property



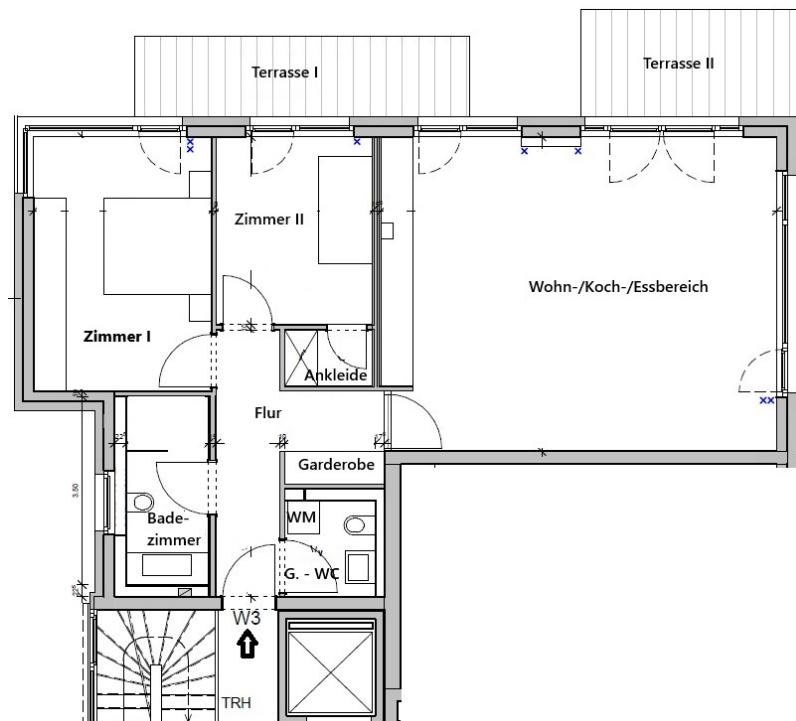
Property ID: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain

## The property



Property ID: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain

## 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: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain**

## A first impression

Diese moderne und luxuriöse Erdgeschoßwohnung mit architektonischem Flair befindet sich am Rande des Buchraingebietes in Offenbach.

Die einzigartige Wohnung präsentiert sich offen und lichtdurchflutet. Vom Entrée aus gelangt man in den offenen Wohn/Essbereich mit hochwertiger Einbauküche, er besticht durch bodentiefe, großflächige Panoramafenster und den Blick in den idyllisch eingewachsenen Garten.

Vom Wohn/Essbereich gelangt man auf die einladende Südterrasse, die in den Sommermonaten zum Verweilen einlädt.

Ein Schlafzimmer sowie ein Arbeits/Kinderzimmer mit Ankleide bieten weiteren Wohnkomfort und verfügen ebenso über einen Zugang auf die Terrasse und in den Garten.

Der Stadtwald ist in wenigen Gehminuten fußläufig erreichbar.

Ein Tiefgaragenplatz rundet dieses attraktive Angebot ab,

Die Wohnung eignet sich perfekt für Singles, sowie Paare und die kleine Familie mit einem Kind, die das Leben im Grünen sowie die Nähe zu Frankfurt und auch zum Flughafen schätzen.

**Property ID: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain**

## Details of amenities

- Videogegensprechanlage
- Hochwertige, weiße Einbauküche mit Boschgeräten
- Moderner, grauer Fliesenboden im Wohn/Essbereich
- Echtholz Eichendielen in den Schlafzimmern
- Fußbodenheizung
- Hochwertiges Badezimmer mit Walk-In-Dusche
- Bodentiefe Panoramafenster mit außenliegenden Sonnenschutz/Lamellen
- Schöner Garten ca. 200 qm
- Lift
- Gartengerätehütte
- Tiefgaragenplatz

**Property ID: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.4.2030.

Endenergiebedarf beträgt 17.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Umweltwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain**

## 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)