

Offenbach

Kapitalanlage - Helle 2 Zimmer Lifestyle Wohnung - Balkon mit Weitblick - Citylage

Property ID: 25065049



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 289.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 54,65 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25065049 - 63071 Offenbach

- **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: 25065049 - 63071 Offenbach

At a glance

Property ID	25065049	Purchase Price	289.000 EUR
Living Space	ca. 54,65 m ²	Type	Apartment
Floor	2	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 4 m ²
Year of construction	2015	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

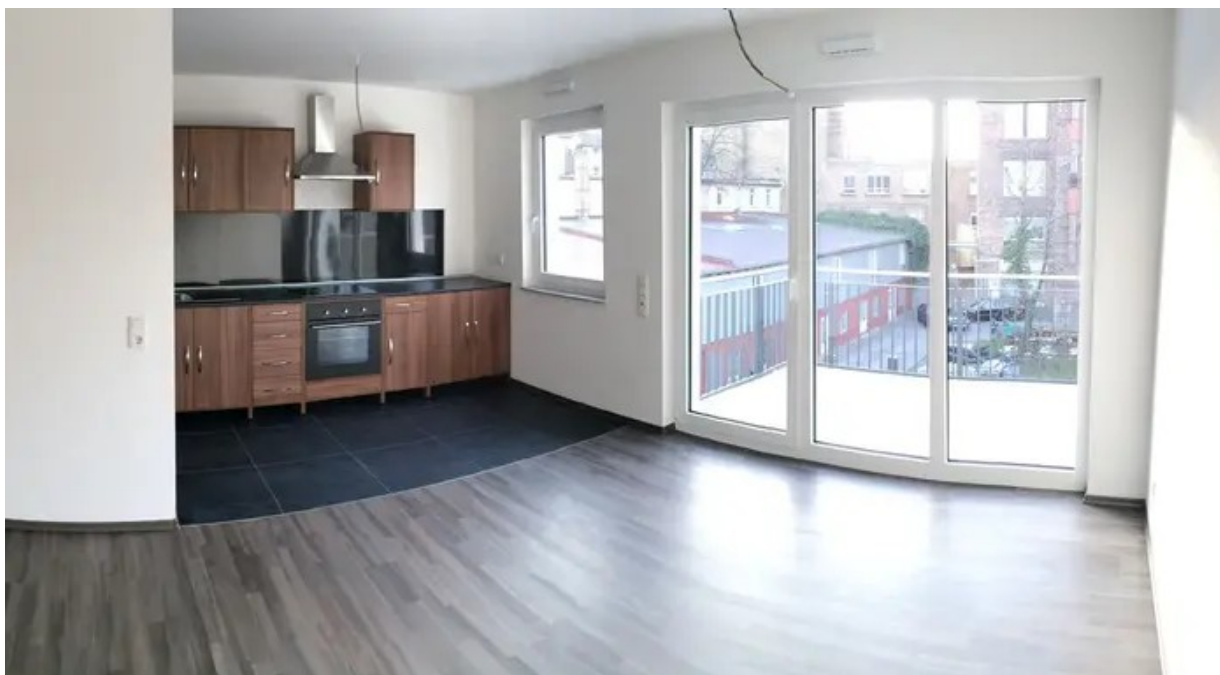
Property ID: 25065049 - 63071 Offenbach

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	District Heating Steam	Final Energy Demand	64.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	29.03.2026	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2015

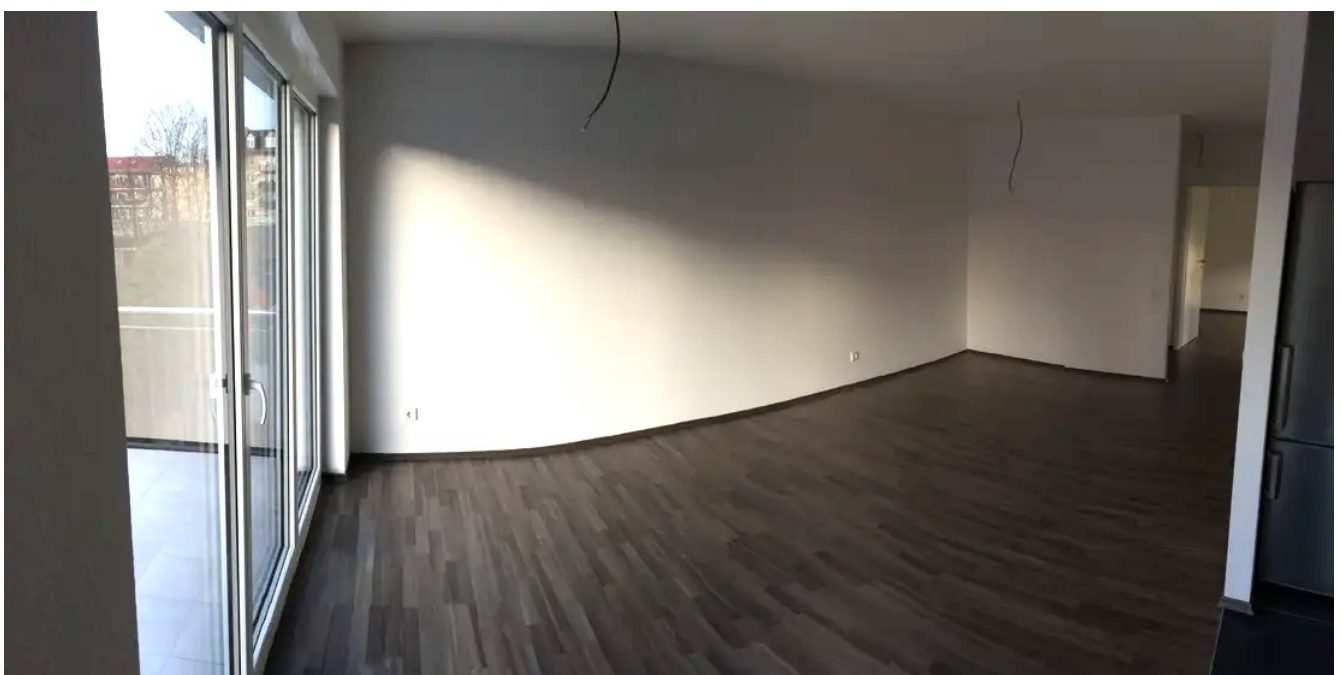
Property ID: 25065049 - 63071 Offenbach

The property



Property ID: 25065049 - 63071 Offenbach

The property



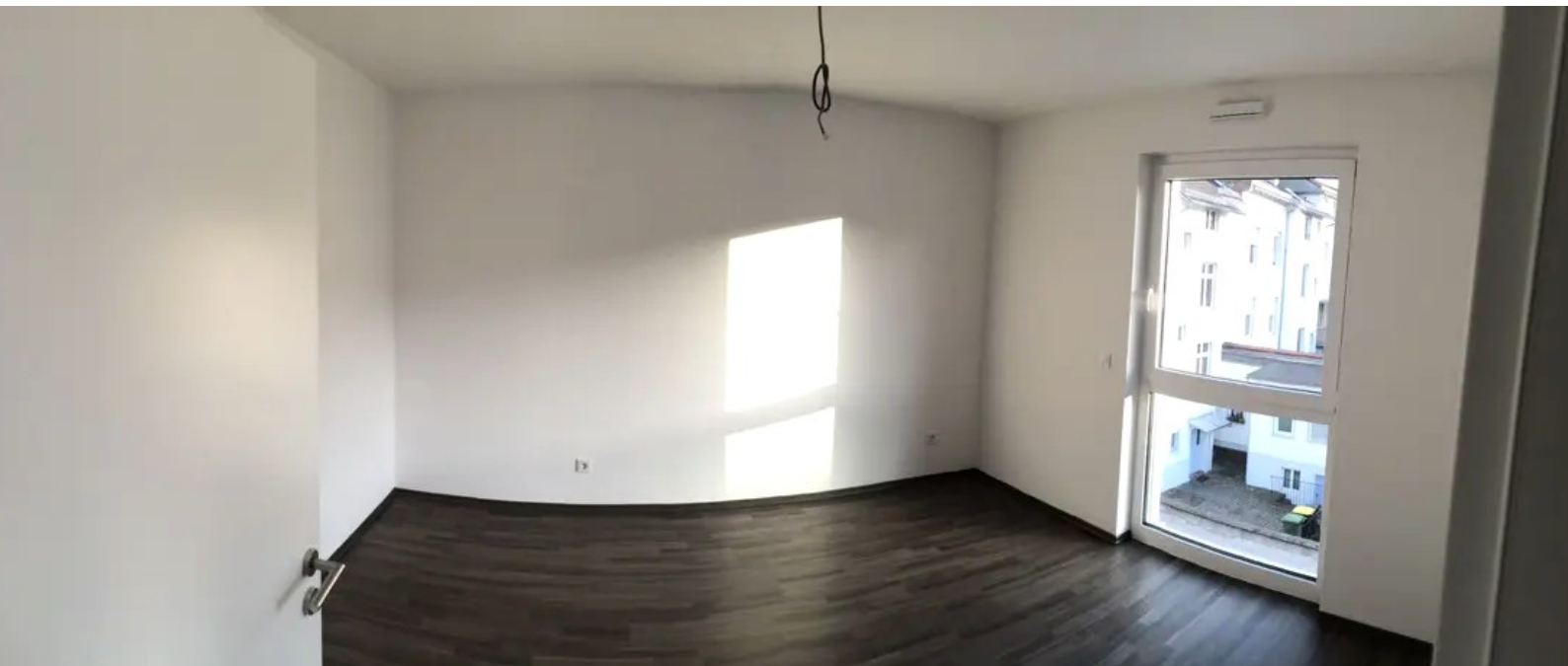
Property ID: 25065049 - 63071 Offenbach

The property



Property ID: 25065049 - 63071 Offenbach

The property



Property ID: 25065049 - 63071 Offenbach

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

Property ID: 25065049 - 63071 Offenbach

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: 25065049 - 63071 Offenbach

A first impression

Helle 2 Zimmer Lifestyle-Wohnung mit Balkon und Weitblick- Citylage OF

Stilvoll präsentiert sich die 2 Zimmerwohneinheit in einer gepflegten Wohnanlage BJ 2015 mit 7 Wohneinheiten in der 2. Etage in direkter Citylage Offenbach.

Insgesamt stehen auf einer Wohnfläche von ca. 54,63 m² - ein Entrée, 1 Tageslichtwannenbad, ein Schlafzimmer, eine offene Küche, die fliesend in den Wohn-Essbereich übergeht. Dieser hat Zugang zum Balkon in Westausrichtung.

Bemerkenswert die durchdachte Schnittführung mit großzügiger Befensterung (3-fach verglast), welche die Immobilie ins rechte Licht setzt.

Besonders attraktiv die zentrale City Lage – in wenigen Minuten zu Fuß zum Bahnhof, ins Zentrum oder dem beliebten Wochenmarkt, ganz in der Nähe, der Main mit seinen zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

**Die Wohnung ist langzeitvermietet.
Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung,**

Das Angebot ist besonders attraktiv für den Kapitalanleger mit Weitblick.

Property ID: 25065049 - 63071 Offenbach

Details of amenities

- **Ruhige Zweitreihenbebauung (modernes Hinterhaus), 7 Parteien - 3 Etagen**
- **Balkon mit Weitblick in Westausrichtung – schöner Ausblick – Abendsonne**
- **Neuwertiger Zustand der Wohneinheit**
- **Offene Wohngestaltung von Küche und Wohn-Essbereich mit hochwertiger Einbauküche**
- **Tageslichtwannenbad mit separater Duschkabine**
- **Waschmaschinenanschluss auf der Etage**
- **Großzügige Befensterung – hoher Lichteinfall**
- **Fenster: 3 fach-Verglasung, z.T. mit elektrischen Jalousien elektrische Außenjalousien**
- **Audio-Video Sprechanlage**
- **Dezentrale Lüftungsanlage**
- **Bodenbelag: Laminat in Wohn- und Schlafräumen, Feinsteinfliesen im Badezimmer**
- **Befeuerung: Fernwärme - KfW-Energieeffizienzhaus-Standard 70, Fußbodenheizung**
- **Gemeinschaftsgrünfläche**
- **Ideale Verkehrsanbindung an die A661 und die öffentlichen Verkehrsmittel**
- **Trockene Nutzfläche im Untergeschoss: privates Kellerabteil**
- **Hausverwaltung**

Property ID: 25065049 - 63071 Offenbach

All about the location

Offenbach am Main – die Schwester der Rhein-Main-Metropole Frankfurts ist mit ca.133.000 Einwohnern die fünftgrößte hessische Stadt.

Südlich und südöstlich am Ufer des Mains, gegenüber den Frankfurter Stadtteilen Ostend und Fechenheim und östlich der Frankfurter Stadtteile Oberrad und Sachsenhausen im Mainbogen gelegen, verspricht sie hohe Lebensqualität in noch teilweise unberührter Natur.

Offenbach ist heute ein Dienstleistungszentrum und mit der Hochschule für Gestaltung (HfG) ein Standort im kreativen Designbereich.

Gerade die Nähe zu Frankfurt und der interessante Mix von Mensch, Stadtarchitektur und Natur zieht mehr und mehr Interessierte an, welche die Natur und die Nähe zur Rhein-Main-Metropole sowie die sehr gute Erreichbarkeit des Flughafens schätzen.

Verkehrsanbindung: Südlich der Stadt verläuft die B3, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene B661 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. Es verkehren die Linien S1, S2, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main. Ab Marktplatz Offenbach - FFM City ca. 15 min - HBH ca.20 bis Flughafen 25 min.

Die Immobilie selbst befindet sich in ruhiger Zweitreihenbebauung (Hinterhaus). Der Offenbacher Hauptbahnhof ist in 7 Minuten zu Fuß zu erreichen (von dort ist man in 10 Minuten am Frankfurter Hauptbahnhof), die S-Bahn-Station am Marktplatz innerhalb 10 Minuten, Fahrzeit City FFM, ebenfalls 10 Minuten – Flughafen FFM Rhein-Main ca. 20 Min.

Property ID: 25065049 - 63071 Offenbach

Other information

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: 25065049 - 63071 Offenbach

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com