

Offenbach – Lauterborn

# Atractivo apartamento de tres habitaciones con galería y sala de ocio adicional en el sótano, cerca de Rosenhöhe

Número de propiedad: 25065039



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

**PRECIO DE COMPRA: 309.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 94,14 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

Número de propiedad: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## De un vistazo

Número de propiedad	25065039
Superficie habitable	ca. 94,14 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1967

Precio de compra	309.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 41 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	203.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	29.06.2030	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	2001

Número de propiedad: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propiedad



Número de propiedad: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propiedad



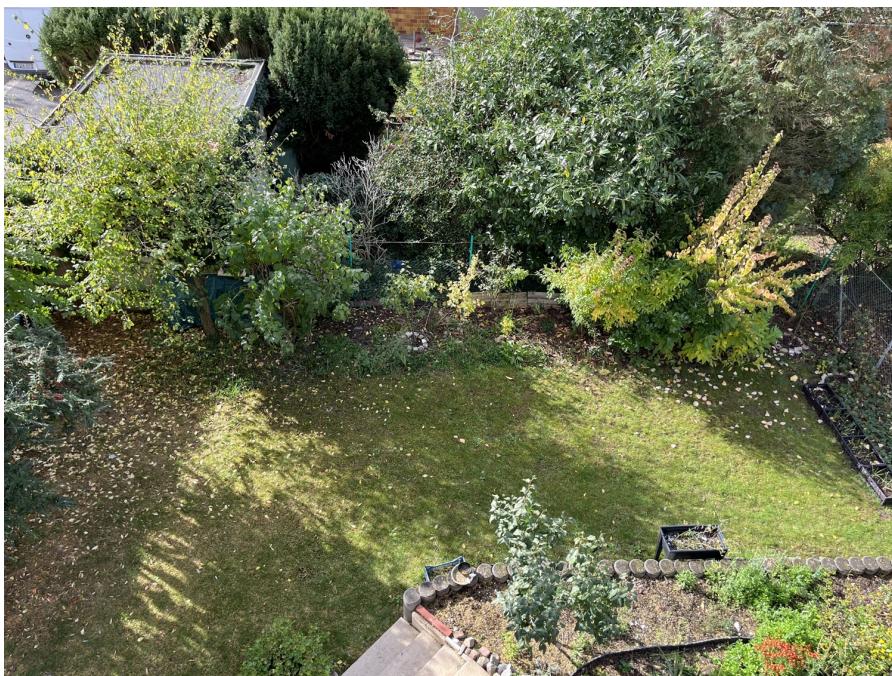
Número de propiedad: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propiedad



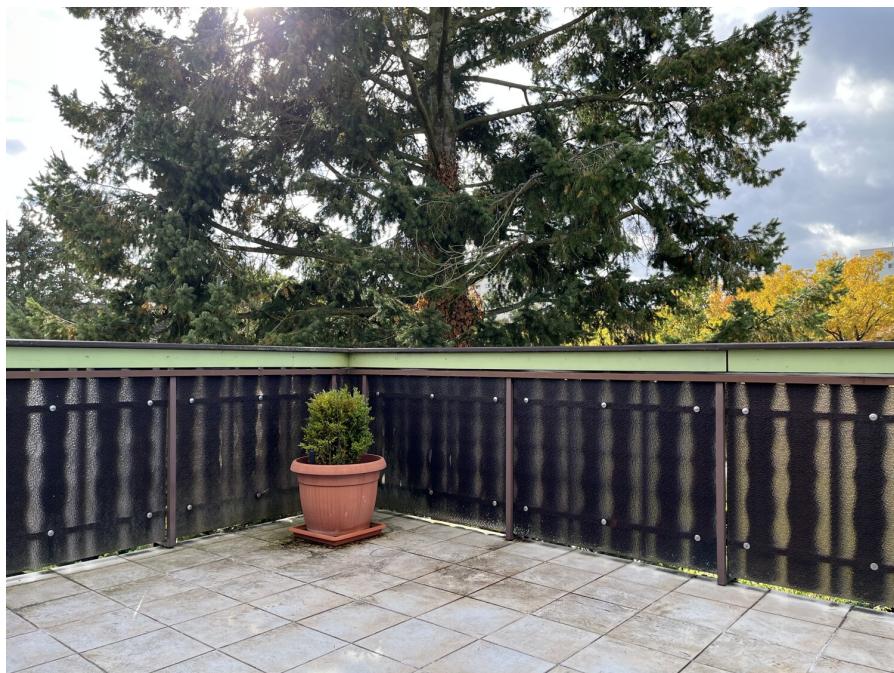
Número de propiedad: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propiedad



Número de propiedad: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propiedad



Número de propiedad: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propiedad



Número de propiedad: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propiedad



Número de propiedad: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propiedad



Número de propiedad: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propiedad



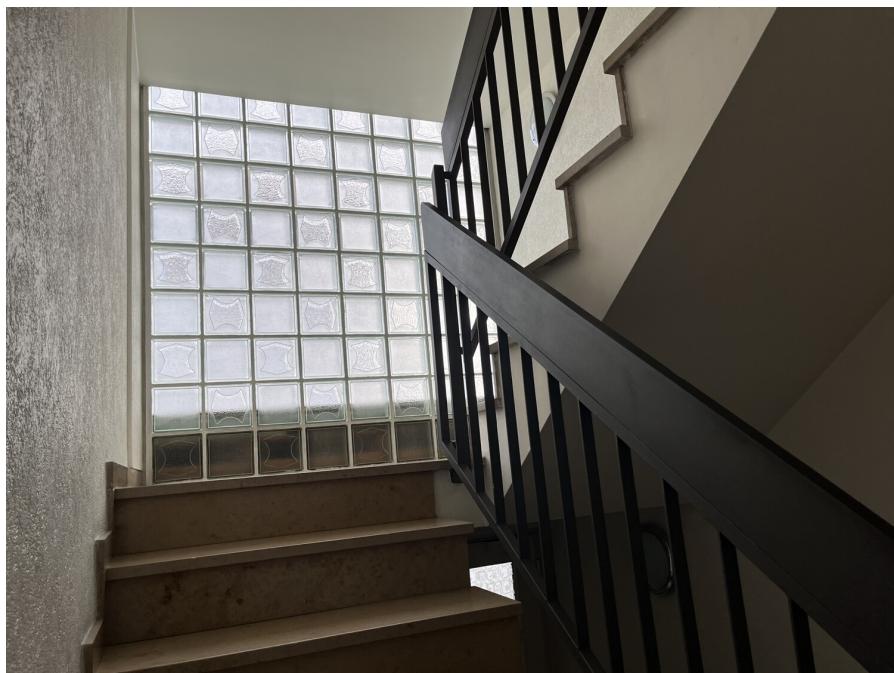
Número de propiedad: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propiedad



Número de propiedad: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propiedad



Número de propiedad: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propiedad



Número de propiedad: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

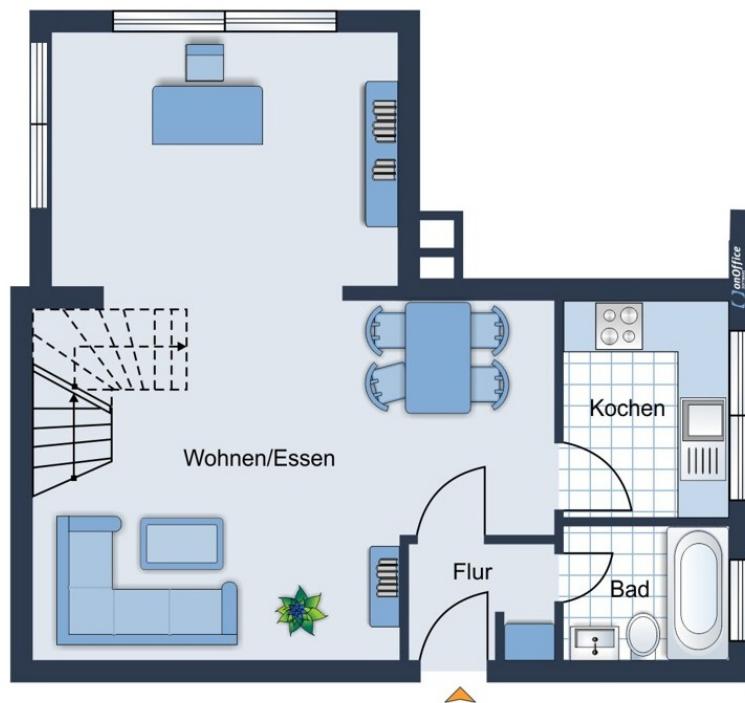
+49 (0)69 - 82 37 633 0

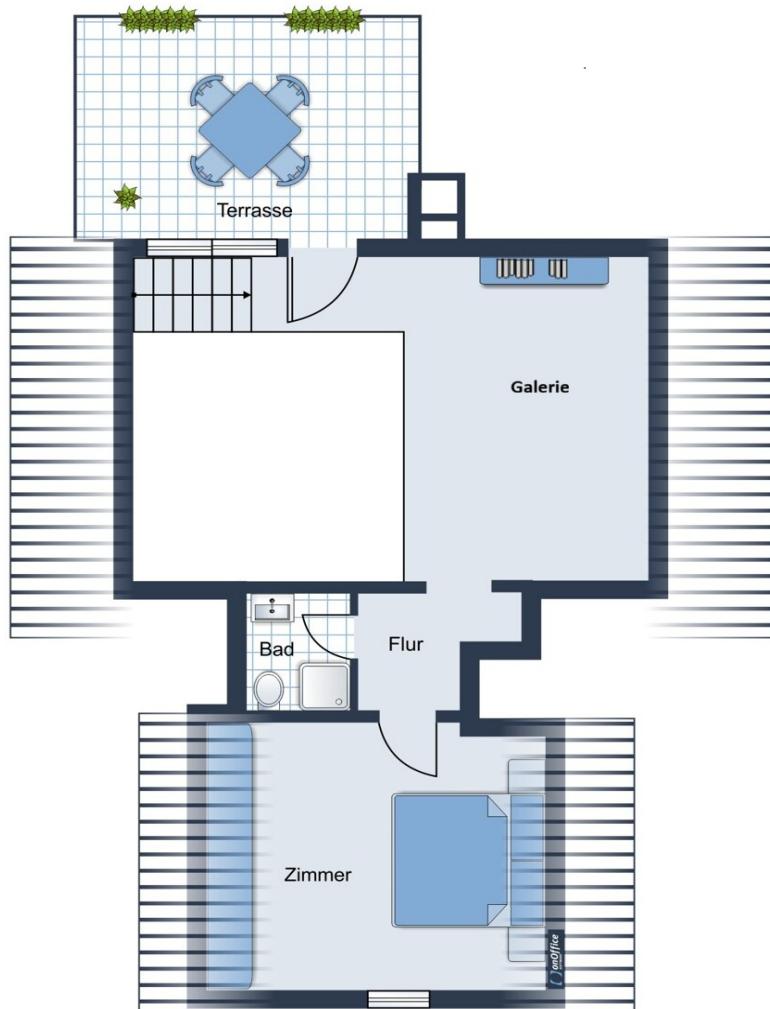
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Número de propiedad: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## Una primera impresión

Atractivo y con un estilo arquitectónico único, este apartamento con galería ocupa la primera y segunda planta de una casa de tres familias (construida en 1967) en una codiciada zona residencial de Offenbach, cerca de Rosenhöhe. Los aproximadamente 94 metros cuadrados de superficie habitable se distribuyen en tres habitaciones con dos baños con luz natural, un trastero en el pasillo, una amplia galería y una azotea. Destaca especialmente su distribución diáfana con su espacioso salón-comedor, un lugar de encuentro ideal para la familia. En esta planta también se encuentran el acogedor recibidor, un baño con ducha y luz natural y la cocina, ya equipada con muebles empotrados. Grandes ventanales inundan de luz natural el dúplex. La escalera conduce a la gran galería, actualmente convertida en dormitorio o ideal como despacho. Desde aquí se accede a la amplia azotea con magníficas vistas panorámicas a la vegetación circundante, árboles centenarios y las cuidadas propiedades vecinas. La segunda planta también cuenta con el dormitorio principal con amplio espacio para tabiques y otro baño central con bañera y luz natural. Además, en el sótano hay una cómoda sala de estar de aproximadamente 37 metros cuadrados, con conexión para lavadora, ideal como estudio o sala de ocio. Por supuesto, también hay un trastero privado adicional (sótano) en el sótano. La propiedad ya está equipada con calefacción urbana (instalada en 2001). A poca distancia a pie encontrará tiendas y restaurantes, así como la piscina al aire libre y las instalaciones deportivas de Rosenhöhe, que ofrecen una amplia gama de actividades de ocio. Esta propiedad es especialmente atractiva para una pareja exigente o una familia pequeña y es perfecta para combinar vida y trabajo bajo un mismo techo.

Número de propiedad: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## Detalles de los servicios

- 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 Waschmaschinenschluss
- Heizungsanlage Baujahr 2001 Nah/Fernwärme
- Bodenbelag: Fliesen und Teppichboden
- Private Nutzfläche (Kellerabteil)
- Vielseitige Freizeitmöglichkeiten
- Gute Infrastruktur: Verkehrsanbindung an die Autobahn und Einkaufsmöglichkeiten

Número de propiedad: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## Todo sobre la ubicación

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 schienengebundenem 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.

Número de propiedad: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## Otros datos

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 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

Número de propiedad: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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