

Offenbach am Main – Rosenhöhe

Casa unifamiliar independiente de 4,5 habitaciones en una ubicación privilegiada junto al bosque en Rosenhöhe.

Número de propiedad: 25065044



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 549.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 119,96 m² • HABITACIONES: 4,5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 405 m²**

Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

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

Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

De un vistazo

Número de propiedad	25065044
Superficie habitable	ca. 119,96 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4.5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1964
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	549.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2015
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	19.11.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	331.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	2018

Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

La propiedad



Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

La propiedad



Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

La propiedad



Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

La propiedad



Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

La propiedad



Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

La propiedad



Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

La propiedad



Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

La propiedad



Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

La propiedad



Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

La propiedad



Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

La propiedad



Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

La propiedad



Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gerne schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/eppstein

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie:

Gerne stehen wir Ihnen zu einer kostenfreien und unverbindlichen

Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie zur Verfügung

und wären gerne der Ansprechpartner, wenn es um die Vermittlung Ihrer

Immobilie geht.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

Una primera impresión

Esta propiedad bien cuidada se encuentra junto al bosque, en la zona familiar de Offenbach/Rosenhöhe, y ofrece una gran variedad de actividades de ocio. Esta acogedora casa unifamiliar cuenta con aproximadamente 120 metros cuadrados de espacio habitable, distribuidos en dos plantas sobre una parcela de aproximadamente 405 metros cuadrados. Su distribución es especialmente atractiva: un salón-comedor con acceso a la terraza y al jardín, con césped de fácil mantenimiento y árboles maduros. En la planta baja también se encuentran la cocina y un aseo de invitados con luz natural. En la planta superior hay tres dormitorios, un baño con luz natural (reformado hace aproximadamente 10 años) y un balcón con vistas al jardín. Todas las zonas de estar y de dormir cuentan con suelo de parquet. La propiedad cuenta con un sótano completo y es de construcción sólida. La calefacción es de gas, renovada alrededor de 2018. También incluye un garaje con una amplia plaza de aparcamiento abierta delante. Esta propiedad es especialmente atractiva para parejas o familias exigentes que aprecian la naturaleza.

Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

Detalles de los servicios

- Freistehendes 1 Familienhaus in Waldrandlage
- Familienfreundliches Umfeld mit vielseitigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten - Nähe Waldschwimmbad
- Küche mit Eibauküche
- Liebevoll angelegter Garten mit pflegeleichter Grünfläche
- Sanitäre Einrichtungen bereits modernisiert
- Heizungsanlage und Heizkörper z.T. erneuert
- Fenster Holz-Doppelverglasung mit Rollläden z.T. elektrisch
- Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen
- Unterkellert
- Solide Bauweise
- Dachboden gedämmt
- Garage mit Frestellplatz

Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

Todo sobre la ubicación

Offenbach zählt heute rund 133.000 Einwohner.

Seine zentrale Lage im Einzugsgebiet von mehr als einer Millionen Beschäftigten, die direkte Angrenzung an die Rhein-Main-Metropole Frankfurt am Main macht Offenbach zu einem wichtigen Dienstleistungszentrum. Zudem ist Offenbach Messe- und Hochschulstandort.

Entlang des Mains gelegen, hat sich Offenbach in den letzten Jahren zu einer jungen, modernen Stadt entwickelt und bietet neben vielfältiger Gastronomie einen stetig wachsenden Freizeitwert.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ab Marktplatz (12 Minuten mit der S-Bahn in die Frankfurter City/Hauptwache, 5 Fußminuten in die City-Offenbach, 20 Minuten zum Frankfurter Flughafen) ist sehr gut.

Im Süden der Stadt verläuft die A3, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene A 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 GmbH (Odenwaldbahn) und den Linien S1, S2, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main bedient.

Die Immobilie selbst liegt in begehrter Lage Rosenhöhe, Nähe Waldrand mit vielfältigen Sport-und Freizeitmöglichkeiten.

Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 331.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Felix Stemmler

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach

Tel.: +49 69 - 82 37 633 0

E-Mail: offenbach@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com