

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

**PRECIO DE COMPRA: 575.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 119,96 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 405 m<sup>2</sup>**

**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	Precio de compra	575.000 EUR
Superficie habitable	ca. 119,96 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4.5	Modernización / Rehabilitación	2015
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1964	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

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

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	331.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.11.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*



Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

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: 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](http://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/(m<sup>2</sup>\*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 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.

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](mailto:offenbach@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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