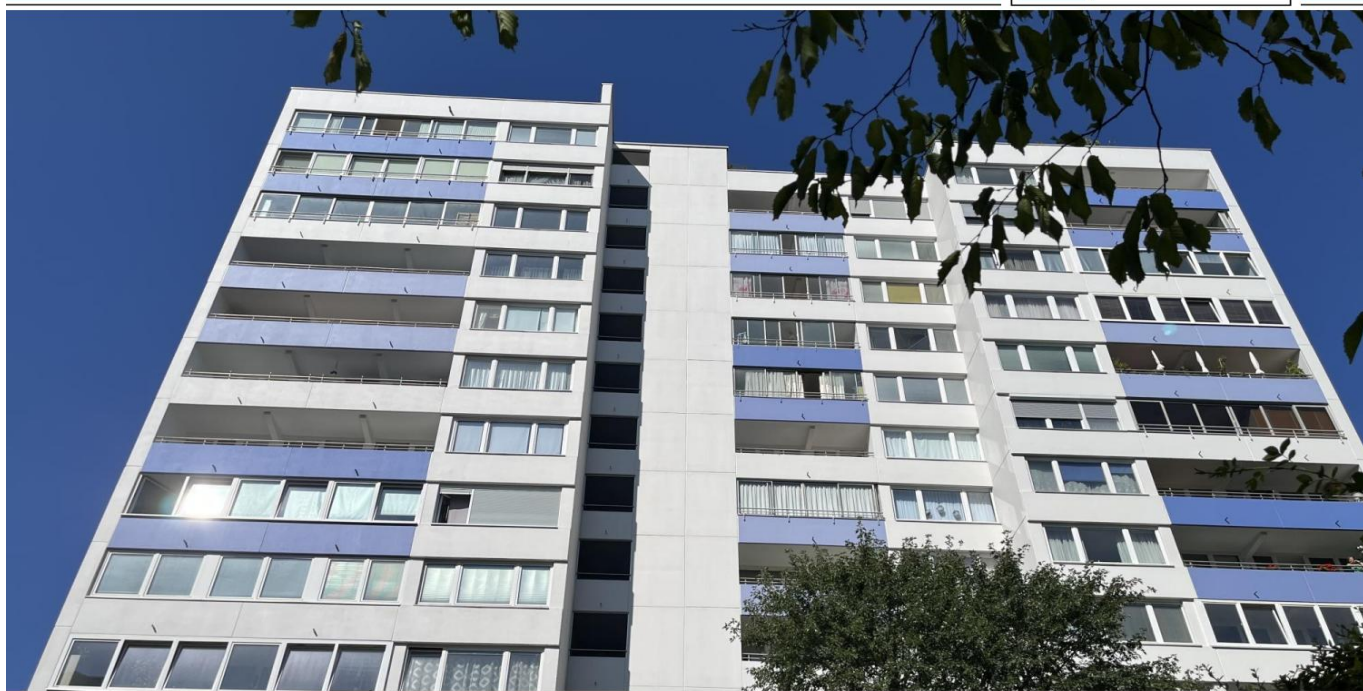


Offenbach am Main - Offenbach - City

# Appartement 3 pièces modernisé avec balcon et vue panoramique - Mainpark Offenbach

CODE DU BIEN: 25065041



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

**PRIX D'ACHAT: 379.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 99,86 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 25065041 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 25065041 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25065041</b>
Surface habitable	<b>ca. 99,86 m<sup>2</sup></b>
Étage	<b>12</b>
Pièces	<b>3</b>
Chambres à coucher	<b>2</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1971</b>

Prix d'achat	<b>379.000 EUR</b>
Type	<b>Étage</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2023</b>
État de la propriété	<b>Refait à neuf</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 4 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 25065041 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Télé</b>	Consommation finale d'énergie	<b>104.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>23.11.2027</b>	Classement énergétique	<b>D</b>
Source d'alimentation	<b>Chauffage à distance</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2001</b>

CODE DU BIEN: 25065041 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## La propriété



CODE DU BIEN: 25065041 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## La propriété



CODE DU BIEN: 25065041 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## La propriété



CODE DU BIEN: 25065041 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## La propriété



CODE DU BIEN: 25065041 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## La propriété



CODE DU BIEN: 25065041 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## La propriété



CODE DU BIEN: 25065041 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## La propriété



CODE DU BIEN: 25065041 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## La propriété



CODE DU BIEN: 25065041 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## La propriété



CODE DU BIEN: 25065041 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN\*



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

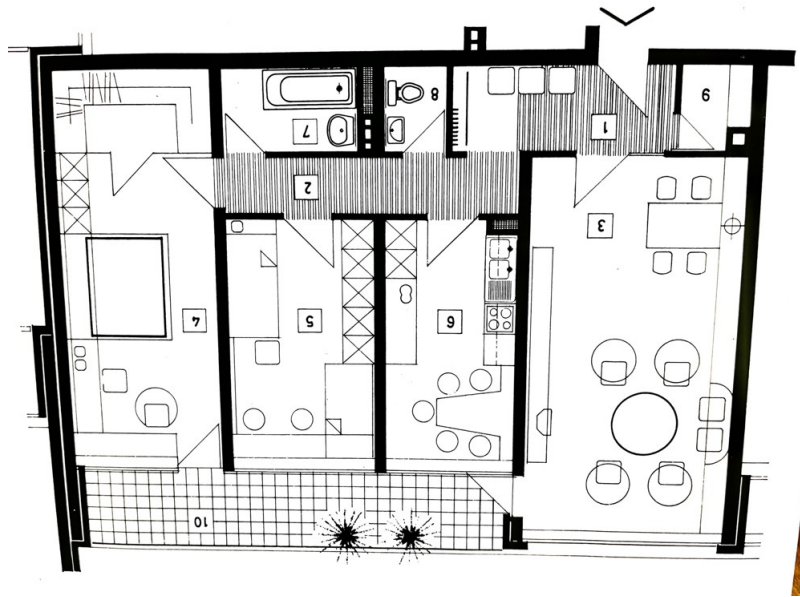
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

+49 (0)69 - 82 37 633 0

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

CODE DU BIEN: 25065041 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25065041 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City**

## Une première impression

Ce spacieux appartement de 3 pièces avec balcon offre environ 100 m<sup>2</sup> de surface habitable dans la résidence de standing Mainpark Offenbach, bien entretenue. Son emplacement idéal est remarquable, à proximité de la Grand-Place et de la Wilhelmsplatz, permettant un accès facile aux transports en commun, supermarchés, restaurants et à la zone piétonne animée, le tout à quelques pas. La proximité du Main et de ses nombreuses possibilités de loisirs est également un atout majeur. Ce bien est particulièrement attractif pour les couples ou les petites familles exigeantes. Il peut également être acquis avec un appartement plus petit, idéal pour les personnes au pair ou les aidants familiaux.

**CODE DU BIEN: 25065041 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City**

## Détails des commodités

### **Etage 12:**

- **2022/23 modernisierte Wohneinheit**
- **großzügige Fensterfronten**
- **direkt am Main**
- **zentrumsnähe**
- **Personenaufzug**
- **Bad innenliegend mit separatem WC**
- **Großzügiger Wohn- / Essbereich mit Zugang zum Balkon - Frankfurter Skyline-Ausblick**
- **Küche ohne Einbauküche**
- **Balkon mit Markisen und Skylineblick Frankfurt**
- **Sicherheitsschloss**
- **SAT Anlage**
- **Kabel-TV - mit Audioanlage für Eingangsbereich**

### **UG:**

- **Kellerraum**

### **Außenanlage:**

- **gepflegte Grünfläche mit Kinderspielplatz in direkter Mainnähe**

**CODE DU BIEN: 25065041 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City**

## Tout sur l'emplacement

**Offenbach am Main – direkt an Frankfurt am Main angrenzend, ist mit ca. 132.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt Hessens.**

**Gelegen am südlichen und südöstlichen Ufer des Mains, bietet die Stadt ein großes geschichtliches und kulturelles Erbe, eine lebendige Kunstszene und eine hohe Lebensqualität. Die einst hugenottisch geprägte Industriestadt und Zentrum der Lederwarenindustrie ist heute ein weltweit bedeutender Standort für Design und Mode.**

**Das Stadtzentrum umfasst eine fast mediterrane Leichtigkeit, egal ob beim Marktbummel, im Restaurant oder Café. Gerade die Nähe zu Frankfurt und der interessante Mix von internationalem Flair, Stadtarchitektur und Natur zieht mehr und mehr Interessierte an, welche die Nähe zur Rhein-Main-Metropole schätzen.**

**In und um Offenbach können Naturfreunde neben Parks und Gärten ein umfassendes Angebot finden, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad einladen, die Apfelwein- und Obstwiesentour zu entdecken oder die Industriekultur zu erkunden.**

**Die Metropole Frankfurt sowie die gesamte Umgebung sind bestens an das Verkehrsnetz angebunden. Südlich der Stadt verläuft die A3, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene A661 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.**

**CODE DU BIEN: 25065041 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.11.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**CODE DU BIEN: 25065041 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach - City**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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