

Offenbach - Rosenhöhe

# Appartement 1 pièce élégant - avec parking duplex - Rosenhöhe -

CODE DU BIEN: 25065031



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

**PRIX D'ACHAT: 129.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 38 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1**

**CODE DU BIEN: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

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

**CODE DU BIEN: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25065031</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 38 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>1</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>1</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1995</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>129.000 EUR</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Jardin / utilisation partagée</b>

**CODE DU BIEN: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>134.49 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>19.03.2030</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1995</b>

**CODE DU BIEN: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

CODE DU BIEN: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## La propriété

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

**CODE DU BIEN: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## Une première impression

Studio moderne - Rosenhöhe Offenbach - avec place de parking double. Rosenhöhe est un quartier résidentiel très prisé, réputé pour ses nombreuses activités sportives et de loisirs et sa situation en bordure de forêt. L'appartement dispose de parquet dans le séjour et la chambre, et de carrelage dans la salle de douche. Une place de parking double est incluse dans le garage souterrain de l'immeuble. Idéal pour une personne seule en quête d'un cadre de vie de qualité, un(e) actif(ve) ou un investisseur. L'appartement est actuellement loué. Les charges locatives sont les suivantes : - Loyer de base : 390,00 € - Charges supplémentaires : 150,00 € - Fonds de réserve : 75,00 €. Le loyer mensuel, fonds de réserve inclus, s'élève à 225,00 €.

**CODE DU BIEN: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## **Détails des commodités**

- **Gepflegte Wohneinheit in solider Wohnanlage**
- **Hoher Freizeitwert, Waldrandnähe mit vielen Freizeitmöglichkeiten**
- **Küche mit Einbauküche**
- **Waschmaschinenanschluss in der Wohneinheit**
- **Tageslichtduschbad**
- **Bodenbelag: Parkett und Fliesen**
- **Fenster: Doppelt verglaste Kunststofffenster**
- **Duplexparker in der hauseigenen Tiefgarage**

**CODE DU BIEN: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.3.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 134.49 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## 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)**