

Offenbach – Lauterborn

## Charmant appartement de trois pièces avec une pièce supplémentaire pour les loisirs au sous-sol – près de Rosenhöhe

CODE DU BIEN: 25065039



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

PRIX D'ACHAT: 309.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 94,14 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

- 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: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25065039
Surface habitable	ca. 94,14 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1967

Prix d'achat	309.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 41 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	29.06.2030
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	203.00 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	2001



CODE DU BIEN: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

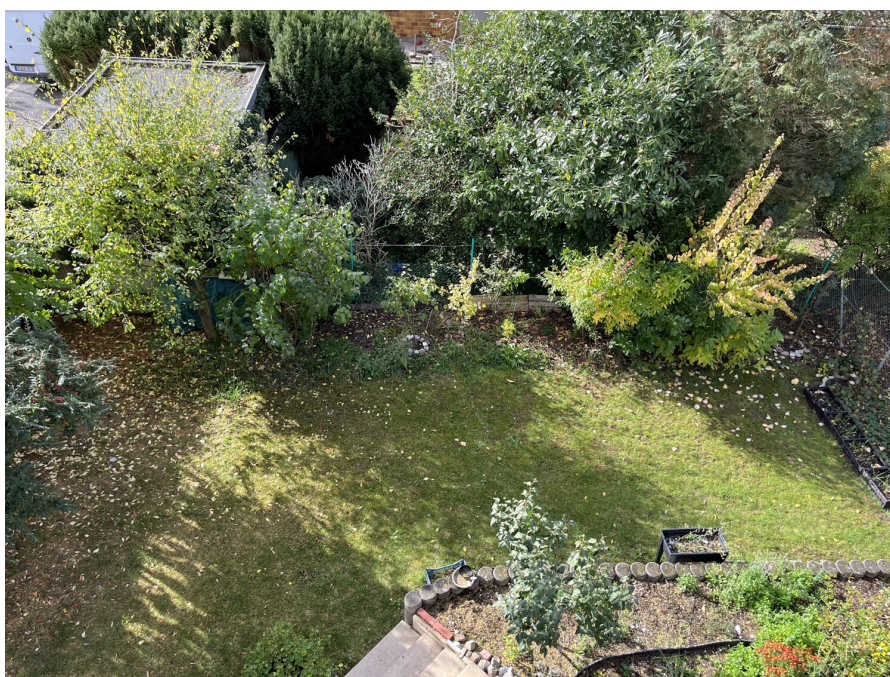
## La propriété





CODE DU BIEN: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

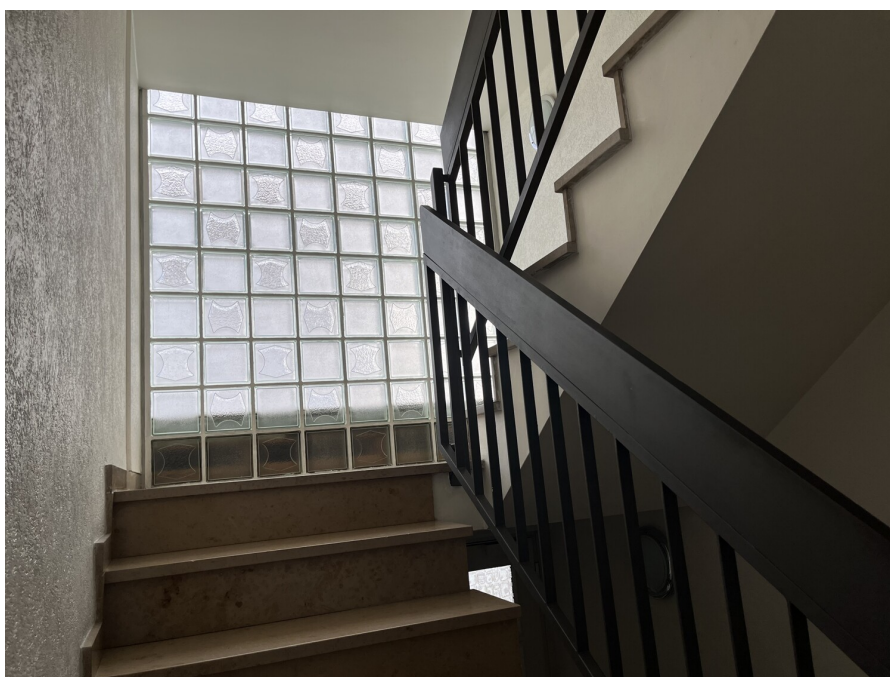
## La propriété





CODE DU BIEN: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## 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:

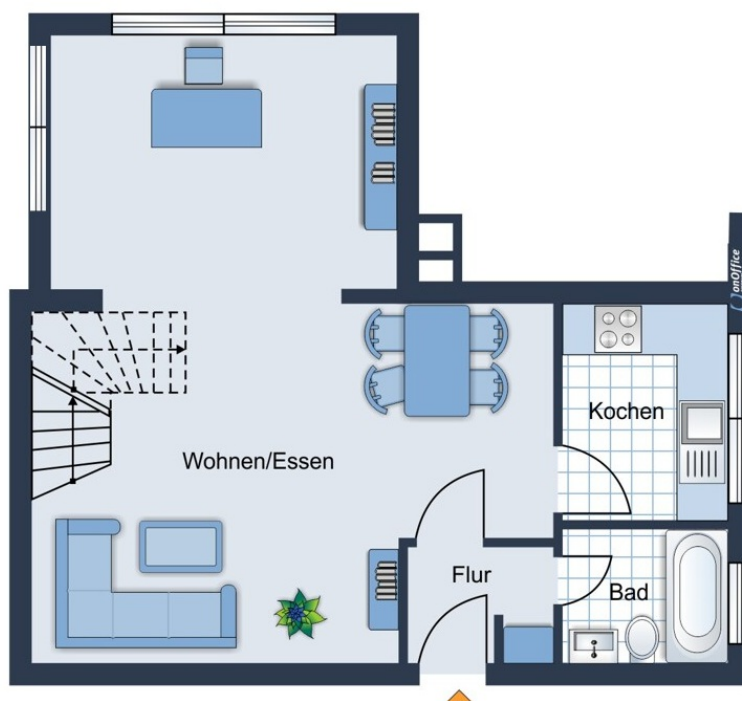
+49 (0)69 - 82 37 633 0

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

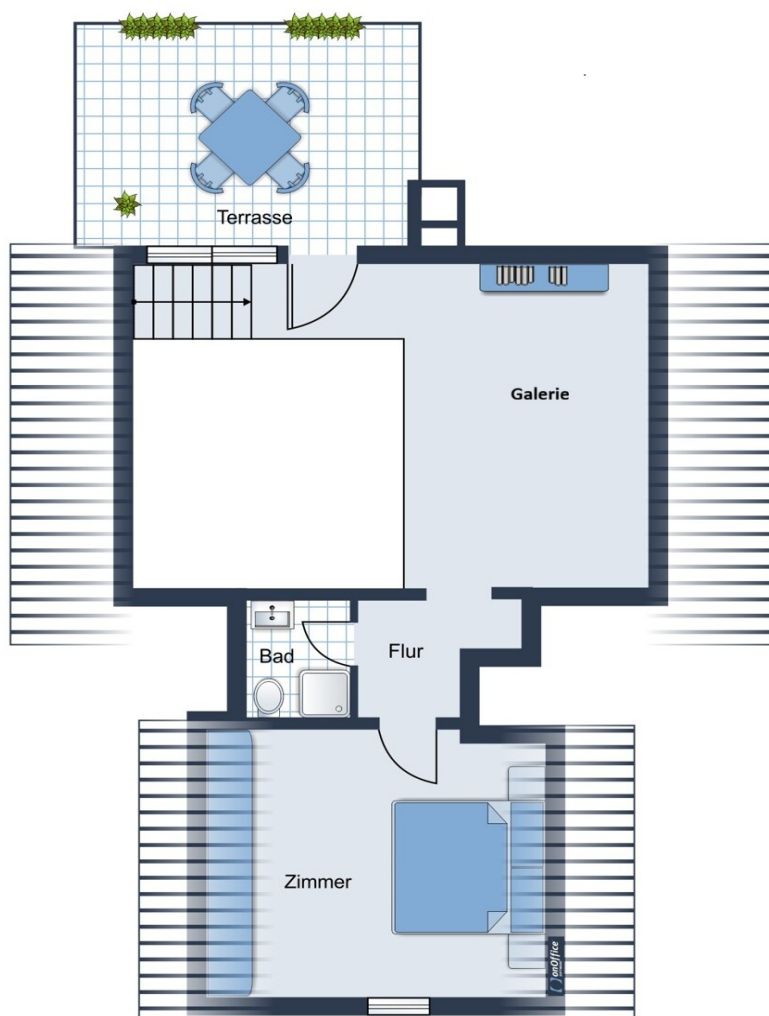


CODE DU BIEN: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## 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: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn**

## Une première impression

Charmant et doté d'une architecture originale, cet appartement en duplex occupe les premier et deuxième étages d'une maison de trois logements (construite en 1967) située dans un quartier résidentiel prisé d'Offenbach, près de Rosenhöhe. D'une surface habitable d'environ 94 m<sup>2</sup>, il comprend trois pièces avec deux salles de bains baignées de lumière naturelle, un débarras dans le couloir, une grande mezzanine et une terrasse sur le toit. L'agencement ouvert, avec son vaste séjour/salle à manger, est particulièrement remarquable : un lieu de rassemblement idéal pour la famille. On trouve également à ce niveau un hall d'entrée accueillant, une salle d'eau avec lumière naturelle et la cuisine, déjà équipée. De grandes fenêtres inondent l'appartement de lumière naturelle. L'escalier mène à la grande mezzanine, actuellement aménagée en chambre ou pouvant parfaitement servir de bureau. De là, on accède à la très grande terrasse sur le toit offrant une vue panoramique imprenable sur la verdure environnante, les arbres matures et les propriétés voisines bien entretenues. Le deuxième étage comprend également une chambre parentale avec suffisamment d'espace pour la création de cloisons et une autre salle de bains centrale avec baignoire et lumière naturelle. En outre, le sous-sol offre un espace de vie confortable d'environ 37 m<sup>2</sup>, équipé d'un raccordement pour machine à laver, idéal comme studio ou salle de loisirs. Un espace de rangement privatif supplémentaire (cave) est également disponible au sous-sol. La propriété est déjà équipée d'un système de chauffage urbain (installé en 2001). Commerces et restaurants sont accessibles à pied, de même que la piscine extérieure et les installations sportives de Rosenhöhe, qui proposent un large éventail d'activités de loisirs. Ce bien est particulièrement attractif pour un couple exigeant ou une petite famille et se prête parfaitement à la combinaison d'un logement et d'un espace de travail.

CODE DU BIEN: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## Détails des commodités

- Galeriewohnung im Maisonnettestil 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
- 12m² Dachterrasse mit Weitblick
- Galeriebereich angelegt als Schlafraum
- Integrierte Deckenspots
- Fenster: doppelverglaste Holzfenster (Sprossenoptik), z.T. mit Rollläden
- Schlafzimmer mit großer Stellwandmöglichkeit
- Wohnlich ausgebaute Nutzfläche mit ca. 37 m² und Waschmaschinenanschluss
- Heizungsanlage Baujahr 2001 Nah/Fernwärme
- Bodenbelag: Fliesen und Teppichboden
- Private Nutzfläche (Kellerabteil)
- Vielseitige Freizeitmöglichkeiten
- Gute Infrastruktur: Verkehrsanbindung an die Autobahn und Einkaufsmöglichkeiten

**CODE DU BIEN: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn**

## Tout sur l'emplacement

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 gepflegter 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.

CODE DU BIEN: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn**

## Contact

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

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)

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

---

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