

Offenbach am Main – Buchrain

# Einzigartige, moderne Erdgeschoßwohnung mit Terrasse und Garten am Stadtwald

**CODE DU BIEN: 25065038**



**PRIX D'ACHAT: 630.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 98,29 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain**

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

**CODE DU BIEN: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25065038	Prix d'achat	630.000 EUR
Surface habitable	ca. 98,29 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	2018	Surface de plancher	ca. 4 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Parking souterrain	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Chaleur environnementale	Consommation d'énergie	17.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.04.2030	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2018

**CODE DU BIEN: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain

## La propriété



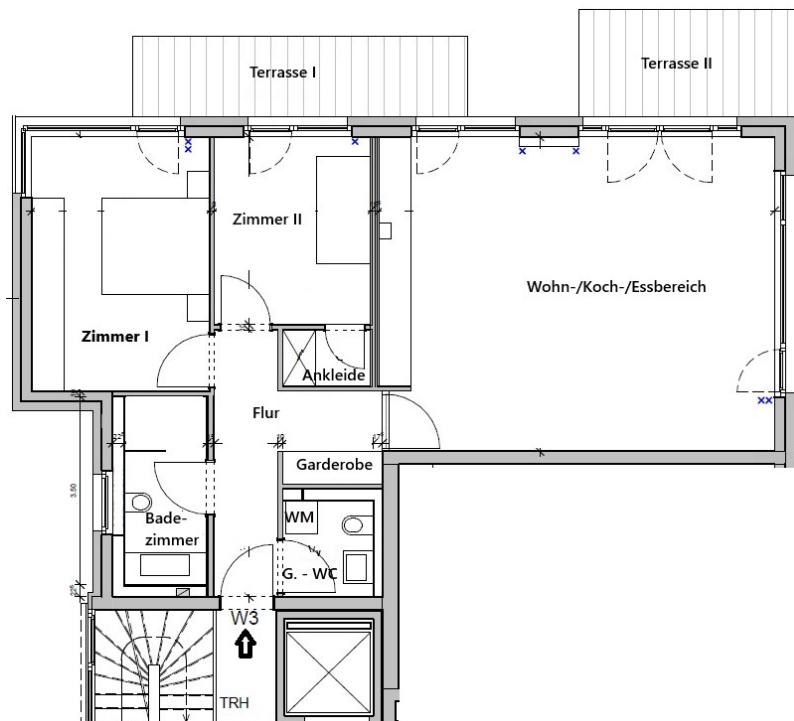
**CODE DU BIEN: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain

## 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: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain**

## Une première impression

Diese moderne und luxuriöse Erdgeschosswohnung mit architektonischem Flair befindet sich am Rande des Buchraingebietes in Offenbach.

Die einzigartige Wohnung präsentiert sich offen und lichtdurchflutet. Vom Entrée aus gelangt man in den offenen Wohn/Essbereich mit hochwertiger Einbauküche, er besticht durch bodentiefe, großflächige Panoramafenster und den Blick in den idyllisch eingewachsenen Garten.

Vom Wohn/Essbereich gelangt man auf die einladende Südterrasse, die in den Sommermonaten zum Verweilen einlädt.

Ein Schlafzimmer sowie ein Arbeits/Kinderzimmer mit Ankleide bieten weiteren Wohnkomfort und verfügen ebenso über einen Zugang auf die Terrasse und in den Garten.

Der Stadtwald ist in wenigen Gehminuten fußläufig erreichbar.

Ein Tiefgaragenplatz rundet dieses attraktive Angebot ab,

Die Wohnung eignet sich perfekt für Singles, sowie Paare und die kleine Familie mit einem Kind, die das Leben im Grünen sowie die Nähe zu Frankfurt und auch zum Flughafen schätzen.

**CODE DU BIEN: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain**

## Détails des commodités

- Videogegensprechanlage
- Hochwertige, weiße Einbauküche mit Boschgeräten
- Moderner, grauer Fliesenboden im Wohn/Essbereich
- Echtholz Eichendielen in den Schlafzimmern
- Fußbodenheizung
- Hochwertiges Badezimmer mit Walk-In-Dusche
- Bodentiefe Panoramafenster mit außenliegenden Sonnenschutz/Lamellen
- Schöner Garten ca. 200 qm
- Lift
- Gartengerätehütte
- Tiefgaragenplatz

**CODE DU BIEN: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.4.2030.

Endenergiebedarf beträgt 17.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Umweltwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25065038 - 63069 Offenbach am Main – Buchrain**

## 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)