

Offenbach – Zentrum

# Sanierungsbedürftige Kapitalanlage mit Wertschöpfungspotenzial

????????? ??????????: 22001012



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

???? ??????: 895.000 EUR • ??????????: ca. 356,95 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 301 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 22001012 - 63071 Offenbach – Zentrum

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 22001012 - 63071 Offenbach – Zentrum

?? ??? ??????

???????? ??????????	22001012	????? ???????	895.000 EUR
????????????	ca. 356,95 m <sup>2</sup>	???????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????????	
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	???? ?????????? ???	
????? ??????????????	1890	?????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		?????????	???????
		???????????????	
		?????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	

???????? ??????????: 22001012 - 63071 Offenbach – Zentrum

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	GAS	????????? ????????	256.00 kWh/m²a
???????????????	08.09.2029	???????????????	
???????????????????		???????????????	H
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	???????	???????????????	

???????? ??????????: 22001012 - 63071 Offenbach – Zentrum

?? ?????????



???????? ??????????: 22001012 - 63071 Offenbach – Zentrum

?? ?????????



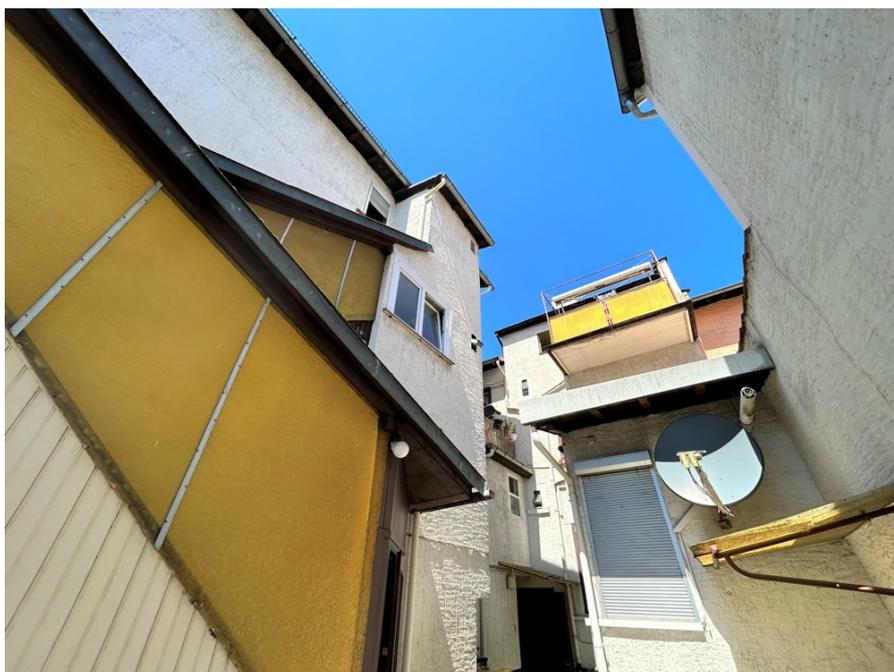
???????? ??????????: 22001012 - 63071 Offenbach – Zentrum

?? ?????????



???????? ????????: 22001012 - 63071 Offenbach – Zentrum

?? ????????



???????? ??????????: 22001012 - 63071 Offenbach – Zentrum

?? ?????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

???????? ?????: 22001012 - 63071 Offenbach – Zentrum

??? ?????? ???????????

Dieses interessante Wohn- und Geschäftshaus bestehend aus Hauptgebäude und Anbau befindet sich in zentraler Lage von Offenbach. Die Kapitalanlage teilt sich in vier Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit, mit einer gesamten vermietbaren Fläche von ca. 564m<sup>2</sup> auf. Die Liegenschaft ist in einem sanierungsbedürftigen Gesamtzustand. Die Wohnung im Hauptgebäude 2. Obergeschoss verfügt über Balkon. Die Mieteinnahmen betragen zurzeit p.a. EUR 49.399,68 wobei noch ein gewisses Mietsteigerungspotenzial gegeben ist.

??????? ????????: 22001012 - 63071 Offenbach – Zentrum

??? ??? ??? ????????????

Offenbach am Main ist mit über 130.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt in Hessen und grenzt direkt an Frankfurt am Main. Diese überaus lebenswerte, ausgeprägt multikulturelle Stadt war in der Vergangenheit vor allem als Zentrum der Lederwarenherstellung bekannt. Heute ist sie ein wichtiges Dienstleistungszentrum und mit der weithin bekannten Hochschule für Gestaltung ein Hochschulstandort ersten Ranges, der mehr als 750 Studenten/Studentinnen eine Ausbildung als Diplom-Designer/Diplom-Designerin ermöglicht. Namhafte Industrie- und Dienstleistungsbetriebe haben ihren Sitz in Offenbach. Bürger und Bürgerinnen aus über 150 Nationen prägen das Stadtbild und sorgen für eine Vielfalt von Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen und kulturellen Angeboten. Das architektonische Stadtbild allein ist auch ein Grund, diese Stadt unbedingt zu besichtigen. Es gibt über 400 einzelne Kulturdenkmäler, dazu 29 Gesamtanlagen wie Straßen- oder Grünzüge und zusammen ca. 1.600 denkmalgeschützte Bauwerke. Mit dem Kauf dieses Objektes treffen Sie eine gute Entscheidung.

??????? ???????: 22001012 - 63071 Offenbach – Zentrum

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.9.2029. Endenergiebedarf beträgt 256.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890. 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.

???????? ??????????: 22001012 - 63071 Offenbach – Zentrum

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Sassan Hilgendorf

---

Feldbergstraße 35 ?????????????? - ???????????

E-Mail: [commercial.frankfurt@von-poll.com](mailto:commercial.frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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