

Offenbach – Lauterborn

???????????????? - ?????????? ?????????????? ?????? ???  
Ring Center

????????? ??????????: 25065040



???? ??????: 850.000 EUR • ??????????: ca. 139,71 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 680 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25065040 - 63069 Offenbach – Lauterborn

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

???????? ??????????: 25065040 - 63069 Offenbach – Lauterborn

?? ??? ??????

???????? ??????????	25065040	????? ???????	850.000 EUR
????????????	ca. 139,71 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	1969		
?????? ?????????????	4 x ????????????? ?????? ??????????????, 4 x ???????	????? ?????????????	2025
		????????? ????????????	???????
		????????????????	ca. 402 m <sup>2</sup>
		??????	

???????? ??????????: 25065040 - 63069 Offenbach – Lauterborn

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	????????? ???	????????? ?????????????? ?????????????	139.60 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.05.2029	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	????????? ??????? ?????????????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1999

???????? ??????????: 25065040 - 63069 Offenbach – Lauterborn

?? ?????????



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



???????? ??????????: 25065040 - 63069 Offenbach – Lauterborn

?? ?????????



???????? ??????????: 25065040 - 63069 Offenbach – Lauterborn

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

???????? ??????????: 25065040 - 63069 Offenbach – Lauterborn

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

???????? ??????????: 25065040 - 63069 Offenbach – Lauterborn

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

???????????? ????????? ? ? ????????? ?????????? ?????? ??? Ringcenter. ????? ??  
???????????? ??????????, ??? ?????????????? ??? ??? ?????????????????? ??? ??  
????????????/????????????? ??????, ?? ?????? ?????? ??? ??????. ?????????? ?? 1969,  
???????????? ? ? ????????? ????????? 680 ?????????????????? ??????? ?? ?????????????  
???????????? ?????? ??? Ringcenter. ?????????????? ??????? ?????????? ?????????? ???????  
????????????? ??? ????????? ??????. ?????? ?? ?????????? ?????? ????? ?? ??????  
?????????????????. ?? ?????????? ?? ?????????????????? ?????? ??? ??? ??????????????  
????????????.

???????? ??????????: 25065040 - 63069 Offenbach – Lauterborn

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

Wohn- und Geschäftshaus mit 4 Einheiten:

2 Wohnungen mit je 3 Zimmern, Küche und Tageslichtwannenbad - Loggia /Balkon

2 Gewerbe- bzw. Büroeinheit im Erdgeschoss und in der 1. Etage

4 Freistellplätze und 4 Garagen

Auflistung über bereits erfolgte Modernisierungen bzw. Erneuerungen:

2025 Abdichtung der Lüftereinfassungen auf dem Dach

2025 Trocknungs- und Wiederherstellungsarbeiten i. KG nach Wasserschaden

2025 hydraulischer Abgleich und Austausch eines Heizkörpers i. d. WG 2. Stock rechts

2025 neuer Dachausstieg

2024 Austausch der Fernwärmestation

2022 Erneuerung der Außenzapfstelle nach Wasserschaden

2016 Erneuerung von Regenrohren

2015 Fliesenerneuerung in Bad und Küche WG 2. ET rechts

2008 Erneuerung der Fenster (Kunststoff) durch die Schreinerei Schilling

???????? ??????????: 25065040 - 63069 Offenbach – Lauterborn

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

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.

???????? ??????????: 25065040 - 63069 Offenbach – Lauterborn

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.5.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 139.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
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.

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.

???????? ??????????: 25065040 - 63069 Offenbach – Lauterborn

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

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

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)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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