

**Offenbach am Main - Rosenhöhe**

???????????? 4,5 ?????????? ?? ????????????? ??????????  
????? ?????? ??? ?????????? ??? **Rosenhöhe**

**Αριθμός ακινήτου: 25065044**



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 575.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 119,96 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 405 m<sup>2</sup>**

Αριθμός ακινήτου: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

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

Αριθμός ακινήτου: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

?? ??? ??????

?????? ????????	<b>25065044</b>	???? ??????	<b>575.000 EUR</b>
??????????	<b>ca. 119,96 m<sup>2</sup></b>	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????	?????????????	?????????????????
?????????	<b>4.5</b>	?????????????	<b>Käuferprovision</b>
?????????? ???	<b>3</b>		<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
??????????			<b>MwSt.) des</b>
??????????	<b>1</b>		<b>beurkundeten</b>
???? ??????????????	<b>1964</b>	???? ??????????????	<b>Kaufpreises</b>
????? ??????????????	<b>1 x ?????????????? ??????</b>	???? ??????????????????	<b>2015</b>
	<b>?????????????, 1 x</b>	????????? ??????????????	?????????
	<b>?????????</b>	?????????	?????????, WC
		?????????	?????????????, ??????
		?????????	?????????????????
		?????????	?????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

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

????????? ?????????	????????? ????????	????????????????? ???????????	<b>BEDARF</b>
????? ???????????	????????? ??????? ??????	????????? ??????? ???????????	<b>331.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
????????????? ????????????????? ????????? ???	<b>19.11.2035</b>	????????????? ????????????????? ???????????	<b>H</b>
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	<b>2018</b>

Αριθμός ακινήτου: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

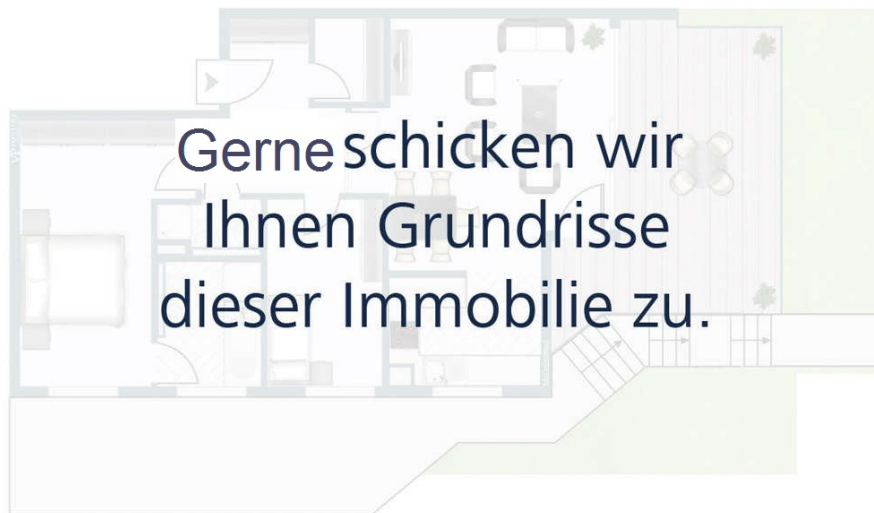
?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

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)

Αριθμός ακινήτου: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie:

Gerne stehen wir Ihnen zu einer kostenfreien und unverbindlichen

Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie zur Verfügung

und wären gerne der Ansprechpartner, wenn es um die Vermittlung Ihrer

Immobilie geht.

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



**Αριθμός ακινήτου: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe**

**?????????????? ???? ????????**

- Freistehendes 1 Familienhaus in Waldrandlage
- Familienfreundliches Umfeld mit vielseitigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten - Nähe Waldschwimmbad
- Küche mit Eibauküche
- Liebevoll angelegter Garten mit pflegeleichter Grünfläche
- Sanitäre Einrichtungen bereits modernisiert
- Heizungsanlage und Heizkörper z.T. erneuert
- Fenster Holz-Doppelverglasung mit Rollläden z.T. elektrisch
- Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen
- Unterkellert
- Solide Bauweise
- Dachboden gedämmt
- Garage mit Frestellplatz

**Αριθμός ακινήτου: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe**

**???** **???** **???** **???????????**

**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.**

**Die Immobilie selbst liegt in begehrter Lage Rosenhöhe, Nähe Waldrand mit vielfältigen Sport-und Freizeitmöglichkeiten.**

**Αριθμός ακινήτου: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 331.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

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.

Αριθμός ακινήτου: 25065044 - 63069 Offenbach am Main - Rosenhöhe

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

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

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)

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

---

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