Offenbach an der Queich

# Gyönyöru maisonette apartman beépített konyhával, erkéllyel és külön bejárattal

***VP azonosító: 25067025***

**VÉTELÁR:** 389.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 115 m² • **SZOBÁK:** 3

VP azonosító: 25067025 - 76877 Offenbach an der Queich


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25067025 - 76877 Offenbach an der Queich**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25067025 |
| Hasznos lakótér | ca. 115 m² |
| Szobák | 3 |
| Fürdoszobák | 2 |
| Építés éve | 2008 |
| Parkolási lehetoségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 389.000 EUR |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Beépített konyha, Erkély |

**VP azonosító: 25067025 - 76877 Offenbach an der Queich**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifutés |
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 21.03.2029 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energia tanusítvány |
| Végso energiafogyasztás | 55.00 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | B |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2008 |

VP azonosító: 25067025 - 76877 Offenbach an der Queich

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25067025 - 76877 Offenbach an der Queich**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25067025 - 76877 Offenbach an der Queich**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25067025 - 76877 Offenbach an der Queich**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25067025 - 76877 Offenbach an der Queich**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25067025 - 76877 Offenbach an der Queich**

# Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Durchführungen virtueller Besichtigungen – dank neuester 360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an, wir informieren Sie:

T.: 06341 - 38 80 16 0

www.von-poll.com/suedliche-weinstrasse

**VP azonosító: 25067025 - 76877 Offenbach an der Queich**

# Az elso benyomás

Offenbach csendes részén található ez a modern maisonette apartman, amely 115 m² lakóteret kínál egy 2008-ban épült hatlakásos épület elso és második emeletén. A kellemes lakóövezetben található apartman jól megtervezett elrendezéssel és külön bejárattal rendelkezik, így ideális párok és családok számára. A három szoba, a két fürdoszoba és a konyha két szinten terül el, így kényelmes és tágas hangulatot teremt. A nyitott teru nappali/étkezo harmonikus légkört teremt, és arra csábít, hogy együtt töltsék az idot. A modern, beépített konyha funkcionális jellemzoivel és idotlen dizájnjával lenyugözo, lehetové téve a kulináris kreációk széles skáláját, és kényelmes hozzáférést biztosít az étkezohöz. Egy további szoba sokoldalúan használható, akár irodaként, hálószobaként vagy vendégszobaként. Mind az elso, mind a második emeleten világos, csempézett, természetes fénnyel rendelkezo fürdoszobák találhatók, mindegyik zuhanyzóval, padlófutéssel és mosógép-csatlakozóval felszerelt. A felso fürdoszobában kádcsatlakozás is található. Egy falépcso biztosít harmonikus kapcsolatot a két szint között. A felso emeleten található fo hálószoba tágas teret kínál. Potenciálisan két kisebb helyiségre osztható, például két egyforma méretu gyerekszobát létrehozva. Különös vonzero a nyugati fekvésu erkély, ahol nyugodt környezetben élvezheti a délutáni és esti napsütést. Az elektromos napellenzo kellemes árnyékot biztosít a meleg napokon. A lakásban a nappalikban könnyen kezelheto laminált padló, az eloszobában, a fürdoszobákban és a konyhában pedig járólap található. A nagy, dupla üvegezésu PVC ablakok manuális redonyökkel biztosítják a világos és világos helyiségeket. A 2022-ben telepített melegvíztároló hatékonyan kiegészíti a meglévo, 2009-tol üzembe helyezett gáz központi futési rendszert, megbízható hoellátást biztosítva a téli hónapokban is. A lakáshoz tágas pince, kültéri parkolóhely és elektromos kapuval ellátott garázs tartozik a kényelmes és biztonságos parkolás érdekében. Teljes köru takarítás, szemétszállítás, utcaseprés és egyéb szolgáltatások teszik teljessé a csomagot. Költözzön be még ma!

**VP azonosító: 25067025 - 76877 Offenbach an der Queich**

# Részletes felszereltség

- BJ 2008
- 6-Parteienhaus
- Maisonettewohnung
- separater Wohnungseingang
- doppelt verglaste Kunststofffenster mit manuellen Rollläden
- Gaszentralheizung von 2009
- Warmwasserspeicher von 2022
- Fußbodenheizung in den Bädern
- Heizkörper
- Laminat und Fliesen
- Einbauküche
- 2 Tageslichtbäder
- Westbalkon mit elektrischer Markise
- Abstellraum im DG
- Kellerraum
- 1 Außenstellplatz
- 1 Garage mit elektrischem Tor

**VP azonosító: 25067025 - 76877 Offenbach an der Queich**

# Minden a helyszínrol

Im südlichen Teil von Rheinland-Pfalz, 4 km östlich von Landau befindet sich die Gemeinde Offenbach. Sie ist Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich, zu der auch die Gemeinden Essingen, Bornheim und Hochstadt gehören. Mit seinen ca. 6.200 Einwohnern bietet der Ort jungen Familien als auch der älteren Generation ein umfassendes Angebot an Möglichkeiten um Ihre persönlichen Bedürfnisse und Wünsche zu erfüllen. Offenbach präsentiert sich als attraktive und beliebte Wohngemeinde mit hervorragender Infrastruktur, wie drei Kindergärten, eine Grundschule, Altenzentren, Banken, Bäckereien, Metzgereien und Supermärkte. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls durch mehrere Ärzte und zwei Apotheken sichergestellt. Ebenso begegnet man der Kultur, dem Sport und der Erholung in vielen Einrichtungen in der Gemeinde. Tennis- und Sportanlagen sind ebenso vorhanden wie ein Freibad und diverse Radwege. Umrahmt wird das bürger- und besucherfreundliche Erscheinungsbild durch eine stetig wachsende Wirtschaft. Zahlreiche klein- und mittelständische Industrie-, Handels- und Handwerksbetriebe kennzeichnen die vorhandene Wirtschaftsstruktur. Ebenso haben sich auch größere Industriebetriebe angesiedelt. Auch für das leibliche Wohl ist in Offenbach gesorgt.

Verkehrsanbindung
Über die A 65 und B272 verfügt die Gemeinde Offenbach über eine gute Verkehrsanbindung an die Ballungszentren der Rhein-Neckar-Region und Wörth/Karlsruhe sowie Speyer. Ebenso ist Offenbach durch Buslinien nach Landau verkehrlich angebunden. Der nächste Bahnhof ist in Landau.

**VP azonosító: 25067025 - 76877 Offenbach an der Queich**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.3.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 55.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

**VP azonosító: 25067025 - 76877 Offenbach an der Queich**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz
Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0
E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com