

Offenbach – Offenbach an der Queich

## Költözhető, családi ház egy rendezett lakóövezetben, beépített konyhával és fatüzelésű kályhával

VP azonosító: 25067021



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

VÉTELÁR: 648.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 791 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

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

VP azonosító: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 25067021   |
| Hasznos lakótér       | ca. 160 m² |
| Szobák                | 5          |
| Fürdőszobák           | 2          |
| Építés éve            | 1986       |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs |

|               |                                                                   |
|---------------|-------------------------------------------------------------------|
| Vételár       | 648.000 EUR                                                       |
| Ház           | Családi ház                                                       |
| Jutalék       | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély             |

VP azonosító: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutés |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 28.08.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 58.60 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1986                |

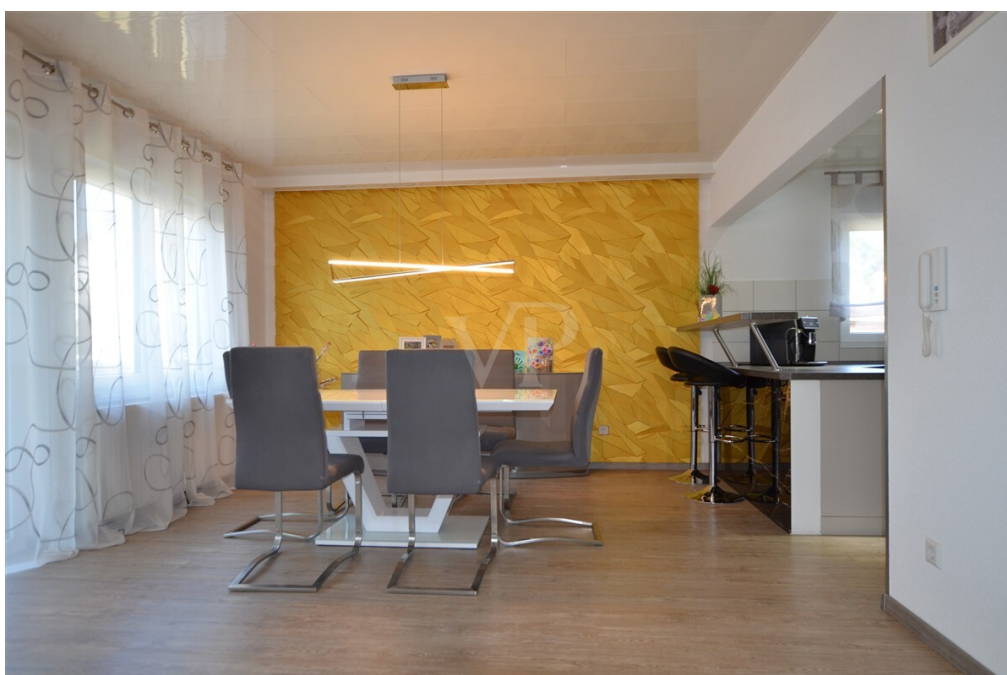
VP azonosító: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

## Az ingatlan



VP azonosító: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

## Az ingatlan





**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

VP azonosító: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

## Az ingatlan



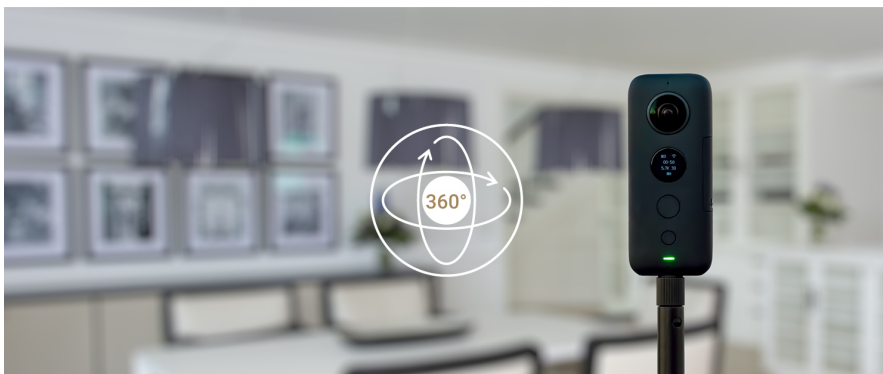
**VP VON POLL IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

VP azonosító: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

## Az első benyomás

Ez a családbarát családi ház harmonikus lakókörnyezetet kínál egy csendes lakóövezetben, körülbelül 160 m<sup>2</sup> lakótérrel és körülbelül 791 m<sup>2</sup>-es telekkel. Az 1986-ban épült ingatlan lenyugózi a jól megtervezett elrendezésével és számos olyan funkciójával, amelyek biztosítják a kényelmes életet. A ház öt szobából áll, köztük egy tágas nappali/étkezőből, ahonnan ki lehet jutni a teraszra, és egy hozzá tartozó konyhából. A nyitott területek kialakítása kellemes hangulatot teremt, és egy fatüzelésű kályha egészíti ki, amely otthonos meleget biztosít, különösen a hűvösebb napokon. A világos, beépített konyha benne van a vételárban, és ideális feltételeket kínál az egész családdal való főzéshez. A földszinten található még egy hálószoba, egy természetes fénnel ellátott fürdőszoba káddal és zuhanyzóval, valamint egy külön vendég WC. A padlóburkolat, akár csak az emeleten, vinil. A háromrétegű műanyag ablakok, némelyik szűnyoghálós és elektromos redonnyel (kivéve a konyhát, a fürdőszobát és a vendég WC-t), védelmet és kényelmet biztosítanak. A legfelső emeleten két arányos szoba és egy további, élénk színűre csempézett zuhanyzó található. A modern split klímaberendezések, valamint a nappali/étkezőben találhatóak egész évben kellemes hőmérsékletet biztosítanak. A ház teljes pincével rendelkezik, amely a mosókonyha és a kazánház (korábban zuhanyzós) mellett két pincehelyiséget is kínál, amelyek közül az egyik lakótérre alakítható, és kertkapcsolattal rendelkezik. A terasz kiváló minőségű WPC teraszburkolattal, beépített LED-világítással, üvegtetővel és oldalsó napellenzőkkel csábít a kikapcsolódásra a szabadban. A teljesen bekerített kert öntözőrendszerrel és egy kerti fészerrel büszkélkedhet, amely további tárolóhelyet biztosít. A gyerekek játszhatnak és szaladgálhatnak egy gyepen. A fedett fészer teszi teljessé a kínálatot, amely ideális tüzifa vagy kerti szerszámok tárolására. A ház muszaki felszereltségéhez tartozik a gáz központi fűtés és a napkollektoros rendszer, mindkettőt 2013-ban telepítették. Ez biztosítja a hatékony és fenntartható hőellátást. A tetőt és a szigetelést 2022-ben újították fel, ami tovább javítja az energiahatékonyságot. Az ingatlanhoz tartozik egy tágas dupla garázs elektromos szekcionált kapuval, amely kényelmes és időjárásálló parkolást biztosít a járművek számára. 2013 és napjaink között számos modernizációs intézkedést hajtottak végre, amelyek eredményeként egy jól karbantartott, azonnal beköltözhető otthon jött létre. Ez a családi ház különösen alkalmas azoknak a családoknak, akik értékelik a kényelmes lakhatást, a modern kényelmet és a tágas kertet. Itt egy azonnal beköltözhető családi otthonot talál.

VP azonosító: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

## Részletes felszereltség

- Einfamilienhaus
- Betonfertigteile aus Liapor
- Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- Einbauküche
- Wohn-/Esszimmer mit Zugang auf die Terrasse
- Terrasse mit WPC-Dielen und eingebauter Beleuchtung, Glasüberdachung und Seitenmarkisen
- Kaminofen von 2020
- Bad mit Dusche und Badewanne im Erdgeschoss
- hell gefließtes Duschbad im Dachgeschoss
- Gäste-WC
- dreifachverglaste Kunststofffenster im EG und DG
- elektrisch zu bedienende Rollläden (außer Küche, Bad und Gäste-WC)
- Fliegengitter
- drei Klima-Splitgeräte (im Wohn-/Esszimmer, Zimmer 1 und 2 im DG)
- Fliesen, Laminat und Vinylboden
- Gasheizung von 2013
- Solaranlage von 2013
- Garten komplett umzäunt
- Beregnungsanlage
- Gartenhaus
- überdachter Holzstand
- ab 2013 renoviert
- Dacheindeckung und Dämmung in 2022

**VP azonosító: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich**

## Minden a helyszínról

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 Würth/Karlsruhe sowie Speyer. Ebenso ist Offenbach durch Buslinien nach Landau verkehrlich angebunden. Der nächste Bahnhof ist in Landau.

VP azonosító: 25067021 - 76877 Offenbach – Offenbach an der Queich

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 58.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25067021 - 76877 Offenbach – 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](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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