

Offenbach - Rosenhöhe

# Befektetési ingatlan Rosenhöhe - Stílusos maisonette apartman 3 szobával és erkéllyel - Parkolás biztosított

VP azonosító: 25065014



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

**VÉTELÁR: 335.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 94,54 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3**

**VP azonosító: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

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

VP azonosító: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## Áttekintés

VP azonosító	25065014	Vételár	335.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 94,54 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Emelet	1	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3		
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1996	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 4 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	116.79 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	02.12.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1996

**VP azonosító: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## Az ingatlan



VP azonosító: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

VP azonosító: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

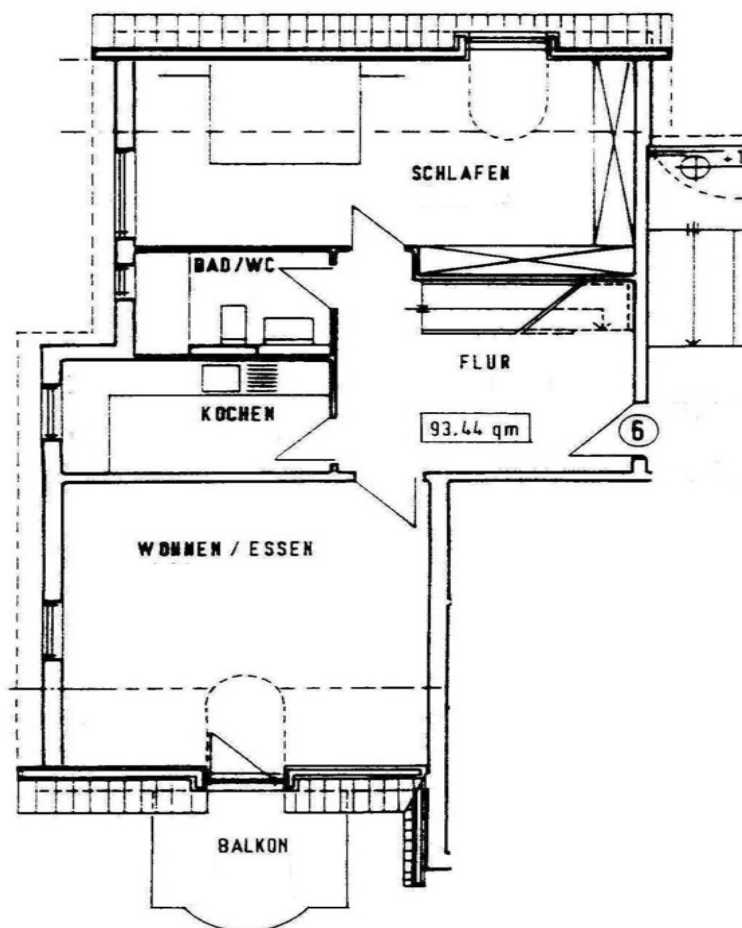
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

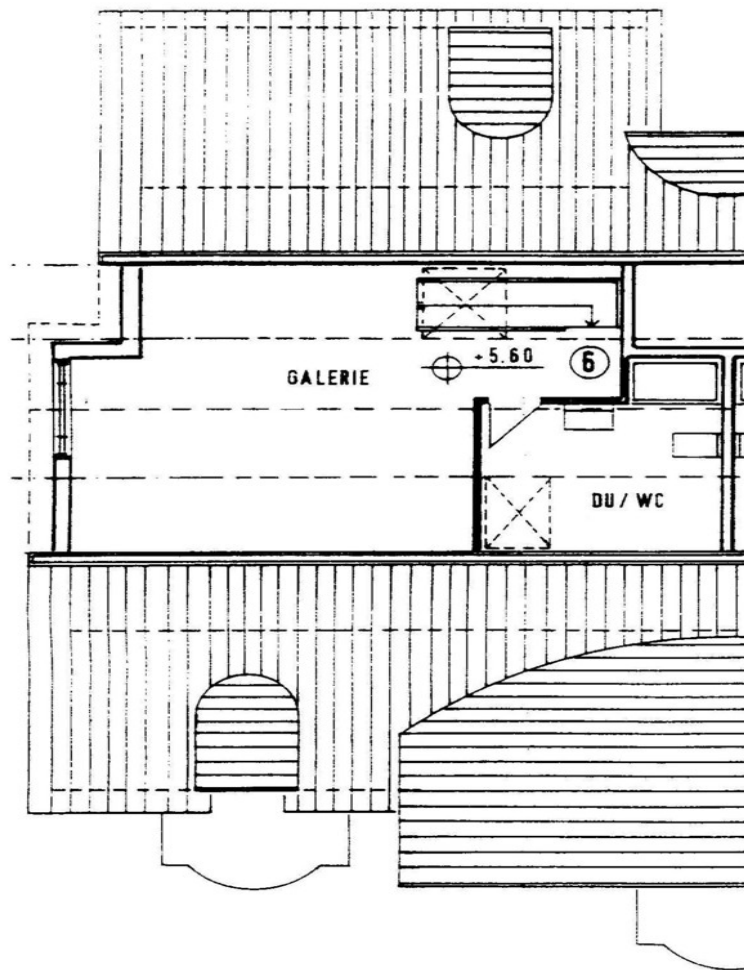
+49 (0)69 - 82 37 633 0

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

VP azonosító: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## Az első benyomás

Ez a világos és barátságos maisonette apartman egy jól karbantartott, 1997-ben épült társasházban található, második sorban, az erdei uszoda közelében, a keresett Rosenhöhe környéken. A körülbelül 94 m<sup>2</sup>-es lakótér három szobát, egy erkélyt, egy konyhát, egy kádás és természetes fénnel megvilágított fürdoszobát, valamint egy kétszintes zuhanyzót foglal magában. Az alsó szinten egy tágas elosztó található, ahonnan az első hálószobába, a konyhába, a természetes fénnel megvilágított zuhanyzóba és a nappali/étkezőbe jutunk, ahonnan az erkélyre juthatunk. Az emeleten található a tetotéri stúdió, természetes fénnel megvilágított fürdoszobával. A fürdoszobák és a konyhák járólapozottak (időtlen és világos megjelenés), míg a nappaliban és a hálószobákban világos bükk laminált padló található. Az alagsorban mosókonyha, saját tárolóhelyiség és egy közös kerékpártároló található. Az épület garázsában a parkolóhelyek kétszintes parkolási rendszerben állnak rendelkezésre, és külön megvásárolhatók. A lakás jelenleg bérbe van adva. Bármilyen kérdés esetén forduljon hozzánk bizalommal.

**VP azonosító: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## Részletes felszereltség

- Wohnen auf 2 Etagen
- Balkon mit Weitblick
- Sanitäre Einrichtungen auf beiden Etagen
- Tageslichtwannenbad und Tageslichtduschbad
- Küche mit Einbauküche
- Echtholztreppe
- Fenster: Kunststoff Doppelverglasung
- Bodenbelag: Laminat und Fliesen
- Waschmaschinenraum im Untergeschoss
- Duplexparker in der hauseigenen Garage
- Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten vor Ort

**VP azonosító: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## Minden a helyszínrol

Offenbach am Main – die Schwester der Rhein-Main-Metropole Frankfurts ist mit ca.133.000 Einwohnern die fünftgrößte hessische Stadt.

Südlich und südöstlich am Ufer des Mains, gegenüber den Frankfurter Stadtteilen Ostend und Fechenheim und östlich der Frankfurter Stadtteile Oberrad und Sachsenhausen im Mainbogen gelegen, verspricht sie hohe Lebensqualität in noch teilweise unberührter Natur.

Offenbach ist heute ein Dienstleistungszentrum und mit der Hochschule für Gestaltung (HfG) ein Standort im kreativen Designbereich.

Gerade die Nähe zu Frankfurt und der interessante Mix von Mensch, Stadtarchitektur und Natur zieht mehr und mehr Interessierte an, welche die Natur und die Nähe zur Rhein-Main-Metropole sowie die sehr gute Erreichbarkeit des Flughafens schätzen.

Verkehrsanbindung: 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. Es verkehren die Linien S1, S2, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main. Ab Marktplatz Offenbach - FFM City ca. 15 min - HBH ca.20 bis Flughafen 25 min.

Rosenhöhe: Die Rosenhöhe zählt zu den wohlhabendsten und begehrtesten

Wohngebieten Offenbachs. Großartig das Sport-, Freizeit und Erholungsangebot  
vor Ort.7

**VP azonosító: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.12.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 116.79 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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