

Offenbach – Lauterborn

Vonzó háromszobás galérialakás további hobbiszobával az alagsorban – Rosenhöhe közelében

VP azonosító: 25065039



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 309.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 94,14 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

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

VP azonosító: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Áttekintés

VP azonosító	25065039
Hasznos lakótér	ca. 94,14 m ²
Emelet	1
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdőszobák	2
Építés éve	1967

Vételár	309.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 41 m ²
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.06.2030
Energiaforrás	Távfutés

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	203.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2001

VP azonosító: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Az ingatlan



VP azonosító: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Az ingatlan



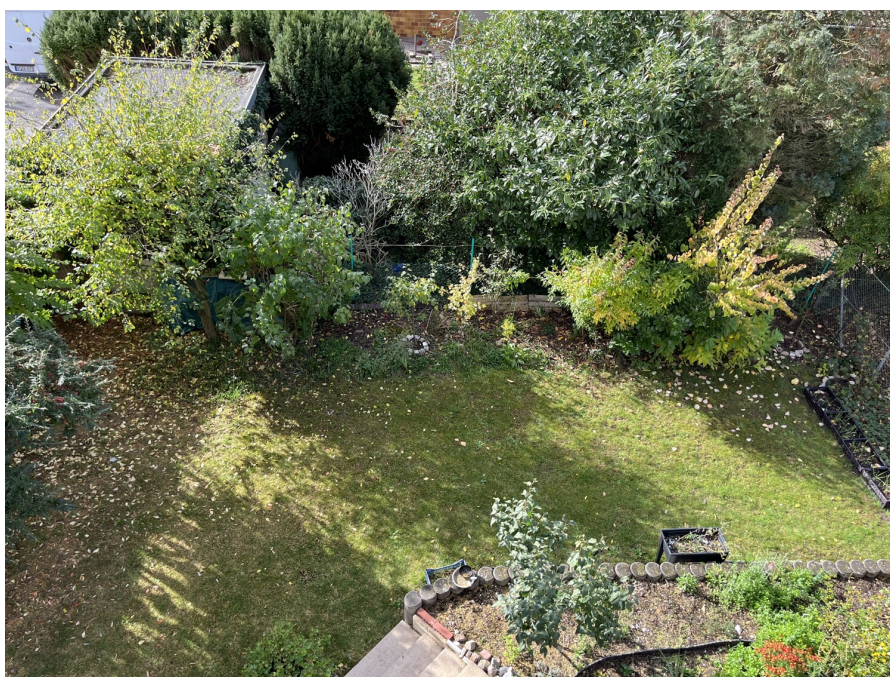
VP azonosító: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Az ingatlan



VP azonosító: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Az ingatlan



VP azonosító: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Az ingatlan



VP azonosító: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Az ingatlan



VP azonosító: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Az ingatlan



VP azonosító: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Az ingatlan



VP azonosító: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Az ingatlan



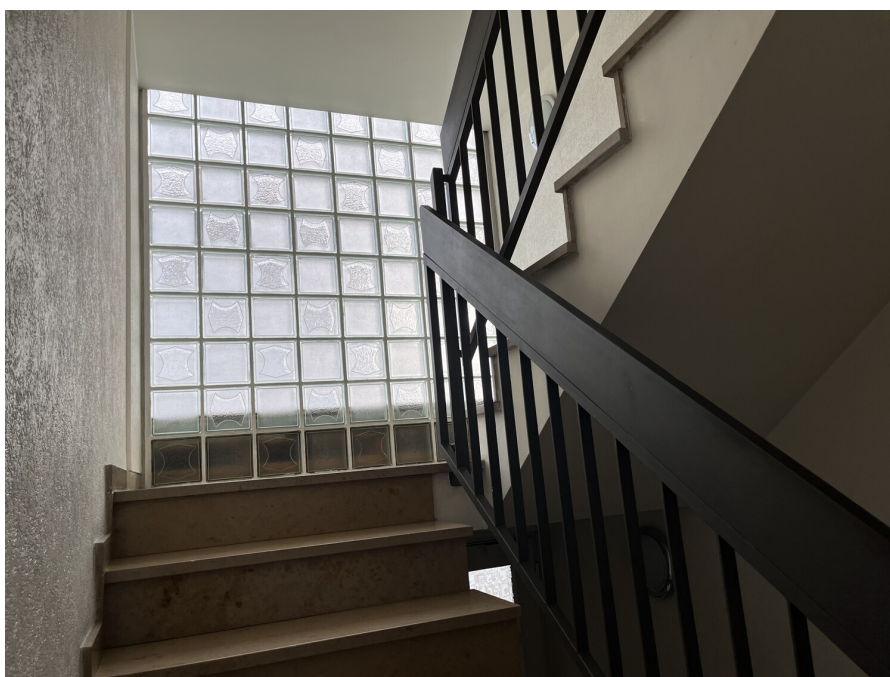
VP azonosító: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Az ingatlan



VP azonosító: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Az ingatlan



VP azonosító: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Az ingatlan



VP azonosító: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

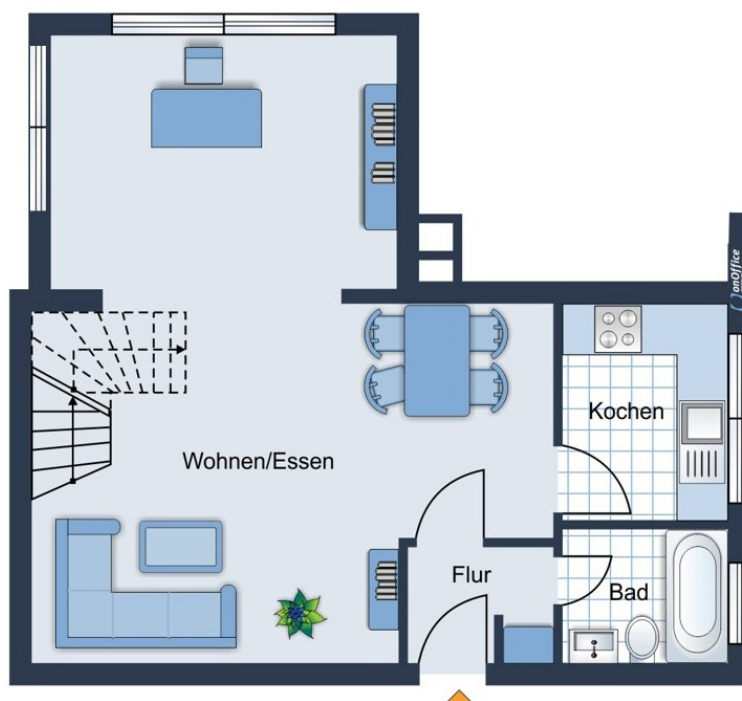
+49 (0)69 - 82 37 633 0

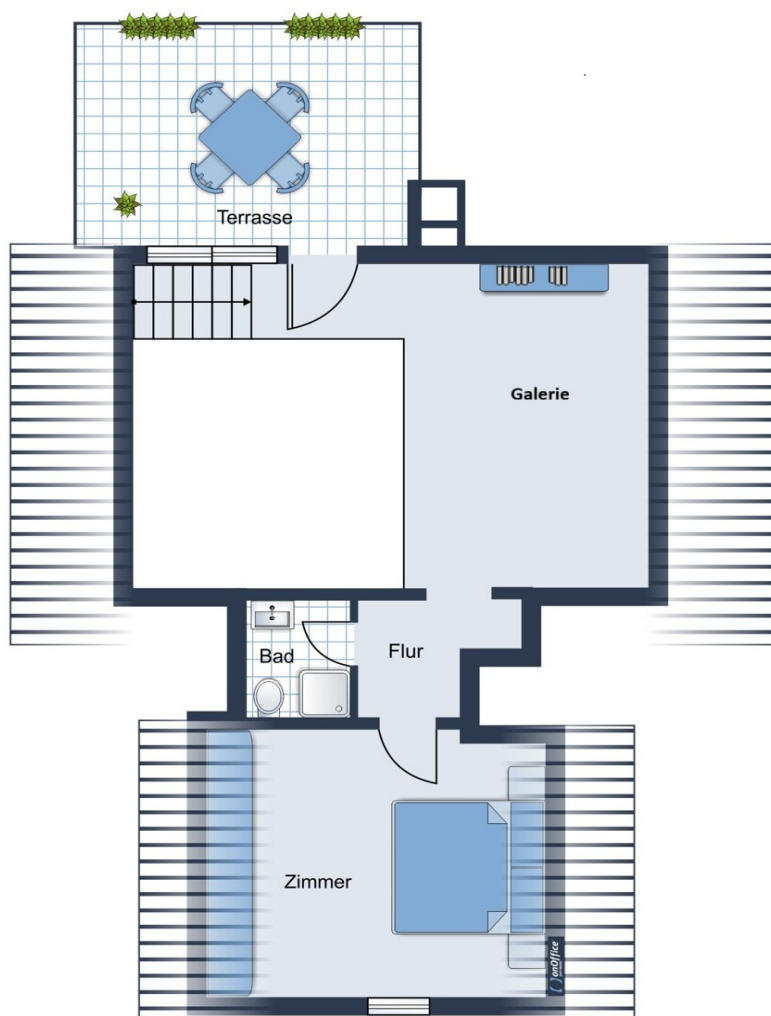
www.von-poll.com



VP azonosító: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Alaprajzok





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

VP azonosító: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Az első benyomás

Ez a vonzó és egyedi építészeti stílussal rendelkező galérialakás egy háromlakásos ház (1967-ben épült) első és második emeletét foglalja el Offenbach kedvelt lakóövezetében, Rosenhöhe közelében. A körülbelül 94 négyzetméteres lakótér három szobát, két természetes fénnel megvilágított fürdőszobával, egy tárolóhelyiséget a folyosón, egy nagy galériát és egy tetoteraszt foglal magában. Különösen figyelemre méltó a nyitott területek elrendezése a tágas nappalival és étkezővel – ideális találkozóhely a család számára. Ezen az emeleten található még a hívogató elosztó, egy természetes fénnel megvilágított zuhanyzó és a konyha, amely már beépített szekrényekkel van felszerelve. A maisonette lakást nagy ablakok árastják el természetes fénnel. A lépcső a nagy galériára vezet, amelyet jelenleg hálósarokká alakítottak át, vagy ideális lenne dolgozószobának. Innen juthatunk ki a rendkívül nagy tetoteraszra, ahonnan csodálatos panoráma nyílik a környező zöldterületre, az idős fákra és a jól karbantartott szomszédos ingatlanokra. A második emeleten található még egy hálószoba, ahol bőséges hely van a válaszfalnak, valamint egy másik, központi elhelyezett fürdőszoba káddal és természetes fénnel. Ezen felül található egy körülbelül 37 négyzetméteres, kényelmesen berendezett lakótér az alagsorban, mosógép csatlakozással, amely ideális stúdió vagy hobbi szobának. Természetesen egy további privát tároló (pincereke) is rendelkezésre áll az alagsorban. Az ingatlan már távfutással van felszerelve (2001-ben telepítve). Üzletek és éttermek gyalogosan is könnyen megközelíthetők, akár csak a Rosenhöhe szabadterei uszodája és sportlétesítményei, amelyek széleskörű szabadidős tevékenységeket kínálnak. Ez az ingatlan különösen vonzó egy igényes pár vagy egy kis család számára, és tökéletesen alkalmas arra, hogy egy fedél alatt éljen és dolgozzon.

VP azonosító: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Részletes felszereltség

- Galeriewohnung im Maisonnettestil mit großzügige Schnittführung
- Sanitäre Einrichtung auf beiden Etagen: Tageslichtwannenbad Etage 1, Tageslichtduschbad Etage 2
- XL-Wohnbereich mit großen Fensterfronten
- Küche mit Einbauküche
- Praktischer Abstellraum
- Echtholztreppe in die Galerieetage
- 12m² Dachterrasse mit Weitblick
- Galeriebereich angelegt als Schlafraum
- Integrierte Deckenspots
- Fenster: doppelverglaste Holzfenster (Sprossenoptik), z.T. mit Rollläden
- Schlafzimmer mit großer Stellwandmöglichkeit
- Wohnlich ausgebauter Nutzfläche mit ca. 37 m² und Waschmaschinenanschluss
- Heizungsanlage Baujahr 2001 Nah/Fernwärme
- Bodenbelag: Fliesen und Teppichboden
- Private Nutzfläche (Kellerabteil)
- Vielseitige Freizeitmöglichkeiten
- Gute Infrastruktur: Verkehrsanbindung an die Autobahn und Einkaufsmöglichkeiten

VP azonosító: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Minden a helyszínról

Offenbach am Main befindet sich am südlichen und südöstlichen Ufer des Mains am Mainbogen, gegenüber den Frankfurter Stadtteilen Ostend und Fechenheim und östlich der Frankfurter Stadtteile Oberrad und Sachsenhausen.

Offenbach ist mit ca.133.000 Einwohnern die fünftgrößte hessische Stadt und grenzt nahtlos an die Rhein-Main-Metropole Frankfurt.

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

Selbstverständlich ist hier die Lebensqualität vor den Toren der Rhein-Main-Metropole – aufgrund der Mainnähe und den umliegenden Landschaftsschutzgebieten hervorragend.

Infrastruktur: Im Süden der Stadt führt die Bundesautobahn 3 vorbei, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene Bundesautobahn 661 trifft. Ferner führen die Bundesstraßen 43, 46 und 448 durch das Stadtgebiet.

Im schienengebundenem Nahverkehr wird Offenbach von Regionalzügen der Deutschen Bahn sowie der VIAS bedient.

Der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel ist sehr gut. Ab Marktplatz verkehren die Linien S1, S2, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main. Bis FFM City ca. 10 min - bis HBH ca.15 bis Flughafen 20 min.

Die Immobilie selbst befindet sich in gepflegter Feldrandwohnlage - Nähe Rosenhöhe mit Ihren vielseitigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Das Waldschwimmbad und die Sportstätten der Rosenhöhe sind fußläufig zu erreichen.

Das zentrale Ring Center bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie.

Für die Bildung des Familienwachstums sorgen verschiedene Kindertagesstätten und Schulen.

VP azonosító: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.6.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 203.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach

Tel.: +49 69 - 82 37 633 0

E-Mail: offenbach@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com