

Offenbach – Lauterborn

# Vonzó háromszobás galérialakás további hobbiszobával az alagsorban – Rosenhöhe közelében

VP azonosító: 25065039



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

VÉTELÁR: 309.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 94,14 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

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

VP azonosító: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## Áttekintés

VP azonosító	25065039	Vételár	309.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 94,14 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Emelet	1	Modernizálás / felújítás	2023
Szobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 41 m <sup>2</sup>
Építés éve	1967	Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Végso energiafogyasztás	203.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.06.2030	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Távfutés	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



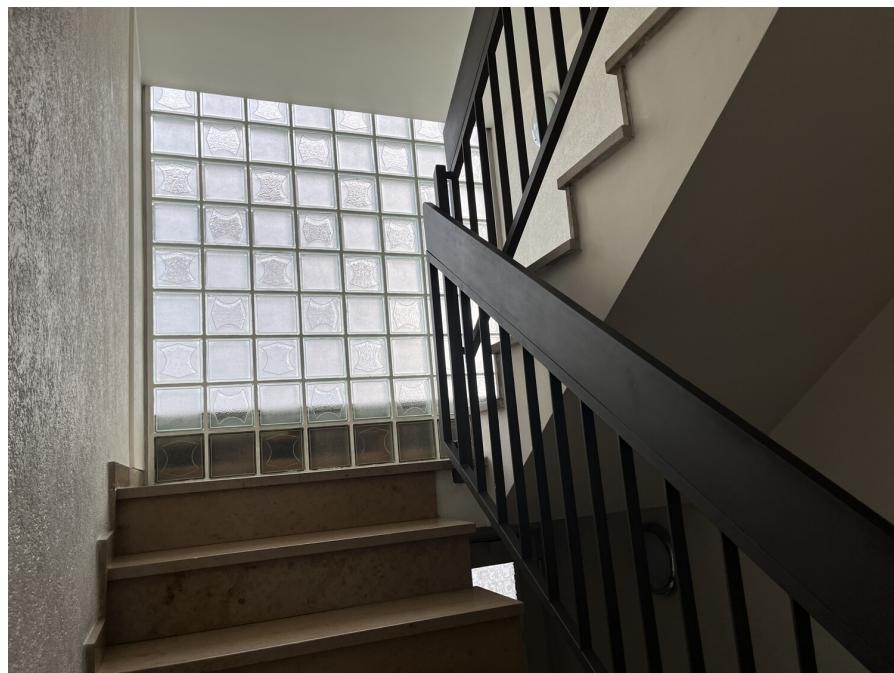
VP azonosító: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

## 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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

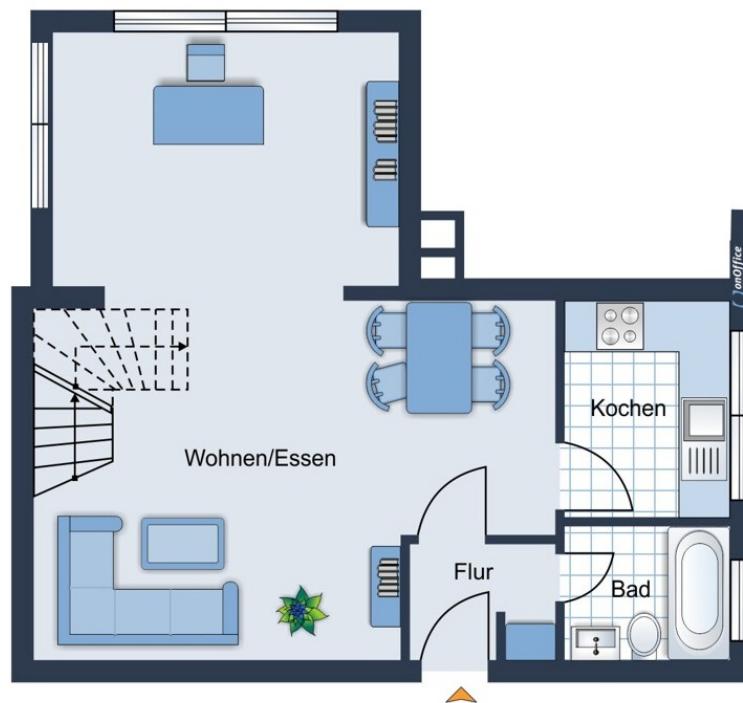
+49 (0)69 - 82 37 633 0

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



VP azonosító: 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 elso benyomás

Ez a vonzó és egyedi építészeti stílussal rendelkezo galérialakás egy háromlakásos ház (1967-ben épült) elso és második emeletét foglalja el Offenbach kedvelt lakóövezetében, Rosenhöhe közelében. A körülbelül 94 négyzetméteres lakótér három szobát, két természetes fénnnyel megvilágított fürdoszobával, egy tárolóhelyiséget a folyosón, egy nagy galériát és egy tetoteraszt foglal magában. Különösen figyelemre méltó a nyitott terü elrendezés a tágas nappalival és étkezővel – ideális találkozóhely a család számára. Ezen az emeleten található még a hívogató eloszoba, egy természetes fénnnyel megvilágított zuhanyzó és a konyha, amely már beépített szekrényekkel van felszerelve. A maisonette lakást nagy ablakok árasztják el természetes fénnnyel. A lépcso 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 idos fákra és a jól karbantartott szomszédos ingatlanokra. A második emeleten található még egy hálószoba, ahol boséges hely van a válaszfalaknak, valamint egy másik, központilag elhelyezett fürdoszoba káddal és természetes fénnnyel. Ezen felül található egy körülbelül 37 négyzetméteres, kényelmesen berendezett lakótér az alagsorban, mosógép csatlakozással, amely ideális stúdiónak vagy hobbiszobának. Természetesen egy további privát tároló (pincereke) is rendelkezésre áll az alagsorban. Az ingatlan már távfutéssel van felszerelve (2001-ben telepítve). Üzletek és éttermek gyalogosan is könnyen megközelíthetők, akárcsak a Rosenhöhe szabadtéri uszodája és sportlétesítményei, amelyek széleskörű szabadidos 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 Maisonettestil 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
- 12m<sup>2</sup> Dachterrasse mit Weitblick
- Galeriebereich angelegt als Schlafraum
- Integrierte Deckenspots
- Fenster: doppelverglaste Holzfenster (Sprossenoptik), z.T. mit Rollläden
- Schlafzimmer mit großer Stellwandmöglichkeit
- Wohnlich ausgebaut Nutzfläche mit ca. 37 m<sup>2</sup> 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 helyszínről

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 gepflechter 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/(m<sup>2</sup>\*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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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](mailto:offenbach@von-poll.com)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

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