

Offenbach am Main - Offenbach-Ost

# Bel étage am Main - Locali per studi con parcheggio

*Codice oggetto: 22065035*



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.400 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 169,96 m<sup>2</sup> • VANI: 6**

**Codice oggetto: 22065035 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach-Ost**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 22065035 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach-Ost**

## A colpo d'occhio

|                     |   |                        |  |
|---------------------|---|------------------------|--|
| Codice oggetto      | 22065035                                | Prezzo d'affitto       | 1.400 EUR  |
| Superficie netta    | ca. 169,96 m <sup>2</sup>               | Costi aggiuntivi       | 480 EUR  |
| Tipologia tetto     | a due falde                             | Ufficio/studio         | Spazio ufficio   |
| DISPONIBILE DAL     | 04.02.2024                              | Compenso di mediazione | 2,19 fache der Nettomonatsmiete zzgl. 19% gesetzl. MwSt. |
| Vani                | 6                                       | Stato dell'immobile    | Ammodernato  |
| Camere da letto     | 4                                       | Tipologia costruttiva  | massiccio  |
| Bagni               | 1                                       | Caratteristiche        | Bagni di servizio, Balcone                               |
| Anno di costruzione | 1951                                    |                        |  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 75 EUR (Affitto) |                        |  |

Codice oggetto: 22065035 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach-Ost

## Dati energetici

|   |               |   |                                  |
|---|---------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 08.08.2032    | Consumo energetico                                    | 175.90 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Classe di efficienza energetica                       | F                                |
|   |               | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1997                             |

Codice oggetto: 22065035 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach-Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 22065035 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach-Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 22065035 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach-Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 22065035 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach-Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 22065035 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach-Ost

## La proprietà



Codice oggetto: 22065035 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach-Ost

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



**Codice oggetto: 22065035 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach-Ost**

## Una prima impressione

Suntuoso appartamento al primo piano con 6 locali e circa 170 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, direttamente sul fiume Meno. L'immobile è ideale per uso commerciale e può essere dotato di un massimo di 3 posti auto. Non adatto alle famiglie.

**Codice oggetto: 22065035 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach-Ost**

## Dettagli dei servizi

- 6-Zimmer in repräsentativer ehemaliger Unternehmervilla
- Direkte Mainlage
- Opulente Ausstattung
- Bad und Gäste-WC mit Marmor verkleidet
- Küche mit Marmorfußboden und Marmorfliesenspiegel
- Küche ohne Einbauküche
- Speisekammer mit Regalen
- Gäste-WC
- Offenes Wohnzimmer mit Essdiele bzw. Empfangsraum
- Seperater Eingang
- Tageslichtbad mit Wanne
- Bis zu 3 Fredistellplätze für je € 75,-- mtl. möglich

**Codice oggetto: 22065035 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach-Ost**

## Tutto sulla posizione

Offenbach am Main – direkt an Frankfurt am Main angrenzend, ist mit ca. 132.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt Hessens.

Gelegen am südlichen und südöstlichen Ufer des Mains, bietet die Stadt ein großes geschichtliches und kulturelles Erbe, eine lebendige Kunstszene und eine hohe Lebensqualität. Die einst hugenottisch geprägte Industriestadt und Zentrum der Lederwarenindustrie ist heute ein weltweit bedeutender Standort für Design und Mode. Das Stadtzentrum umfasst eine fast mediterrane Leichtigkeit, egal ob beim Marktbummel, im Restaurant oder Café. Gerade die Nähe zu Frankfurt und der interessante Mix von internationalem Flair, Stadtarchitektur und Natur zieht mehr und mehr Interessierte an, welche die Nähe zur Rhein-Main-Metropole schätzen. In und um Offenbach können Naturfreunde neben Parks und Gärten ein umfassendes Angebot finden, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad einladen, die Apfelwein- und Obstwiesentour zu entdecken oder die Industriekultur zu erkunden.

Die Metropole Frankfurt sowie die gesamte Umgebung sind bestens an das Verkehrsnetz angebunden. 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.

**Codice oggetto: 22065035 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach-Ost**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.8.2032.

Endenergiebedarf beträgt 175.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

**Codice oggetto: 22065035 - 63065 Offenbach am Main - Offenbach-Ost**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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