Offenbach am Main – Offenbach-Ost

# Charmante Doppelhaushälfte mit 2 - 3 Wohneinheiten, großem Innenhof mit Grillstation und 3 Garagen

***CODICE OGGETTO: 24065053***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 525.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 150,7 $m^2$ • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 386 $m^2$

**CODICE OGGETTO: 24065053 - 63075 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: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 24065053 |
| Superficie netta | ca. 150,7 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 6 |
| Camere da letto | 3 |
| Bagni | 3 |
| Anno di costruzione | 1926 |
| Garage/Posto auto | 3 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 525.000 EUR |
| Casa | Casa bifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2020 |
| Stato dell'immobile | Ammodernato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 30 m² |
| Caratteristiche | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas naturale pesante |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 11.11.2034 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 225.00 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | G |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2020 |

**CODICE OGGETTO: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost**

# La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

www.von-poll.com/eppstein

**CODICE OGGETTO: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost**

# Una prima impressione

Two in one - Charmante Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten und wohnlich ausgebautem Dachgeschoss

Die gepflegte Liegenschaft befindet sich im Osten Offenbachs auf einem ca. 386 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 150 m² über 3 Etagen.

Einladend präsentieren sich die beiden Wohneinheiten im Erdgeschoss und der ersten Etage mit jeweils 2 Zimmern, Küche und Tageslichtbad. Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen Erker, die Wohneinheit in der ersten Etage über 2 Balkone.

On Top das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss, ebenfalls mit Tageslichtduschbad.

Die Immobilie ist komplett unterkellert und in massiver Bauweise erstellt. Auch im Untergeschoss steht eine Küche für den Außenbereich und die Kellerbar zur Verfügung. Selbstverständlich ist das Untergeschoss mit einem Gäste-WC versehen.

Zudem stehen ein großer Hof mit Freisitz, Grillstation, Gerätehaus, einer liebevoll angelegten Laube und 3 Garagenplätzen zur Verfügung.

Beheizt wird das Haus zentral mit einer Gasheizung, welche in 2020 erneuert wurde.

Das Angebot ist besonders attraktiv für eine Familie, Stichwort Generationswohnen oder Wohnmodelle wie Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Für Kapitalanleger kann die Liegenschaft nahezu vollständig möbliert übernommen werden.

**CODICE OGGETTO: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost**

# Dettagli dei servizi

•Doppelhaushälfte über 3 Etagen mit 2 Wohneinheiten á 2 Zimmern und wohnlich ausgebautem Dachgeschoss mit weiteren 2 Zimmern und Tageslichtduschbad
•BJ 1926 - Saniert zwischen 1985 und 1992 - fortwährend gewartet und gepflegt
•Gasheizung neu in 2020 (zentral)
•Fenster: Kunststoff-Doppelverglasung Sprossenfenster mit Rollläden
•Holztreppe
•Eingangsbereich mit Terrazzoboden - Hochparterre
•Erker in der Erdgeschosswohnung
•2 Balkone in der Wohneinheit Etage 1
•Komplett unterkellert - in massiver Bauweise erstellt
•Untergeschoss gefliest mit Kellerbar und Gäste-WC
•3 Garagen (eine mit Grube)
•Freisitz mit Grill
•Geräteschuppen
•Gartenlaube
•Schöner Vorgarten
•Abgeschlossene Toreinfahrt
•Teilmöbliert

**CODICE OGGETTO: 24065053 - 63075 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: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 225.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.
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.

**CODICE OGGETTO: 24065053 - 63075 Offenbach am Main – Offenbach-Ost**

# Partner di contatto

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

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach
Tel.: +49 69 - 82 37 633 0
E-Mail: offenbach@von-poll.com

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

www.von-poll.com