

Offenbach - Rosenhöhe

## Monolocale elegante - con parcheggio duplex - Rosenhöhe -

*Codice oggetto: 25065031*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 129.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 38 m<sup>2</sup> • VANI: 1**

**Codice oggetto: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

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

**Codice oggetto: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25065031              |
| Superficie netta    | ca. 38 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde           |
| Vani                | 1                     |
| Camere da letto     | 1                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1995                  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 129.000 EUR                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Giardino / uso comune                                                     |

**Codice oggetto: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>19.03.2030</b>    |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>134.49 kWh/m²a</b>                      |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>E</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1995</b>                                |

**Codice oggetto: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## La proprietà



Codice oggetto: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## La proprietà



**Codice oggetto: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## La proprietà



Codice oggetto: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Codice oggetto: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## La proprietà

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)

**Codice oggetto: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## Una prima impressione

Elegante monolocale - Rosenhöhe Offenbach - con posto auto duplex. Grazie al suo elevato valore ricreativo, alle diverse attività sportive e per il tempo libero e alla sua posizione direttamente ai margini del bosco, Rosenhöhe è una zona residenziale molto apprezzata. L'appartamento è dotato di pavimenti in parquet nella zona giorno e nella zona notte e di pavimenti piastrellati nel bagno. Un posto auto duplex è disponibile nel garage sotterraneo dell'edificio, completando l'offerta. Ideale per single in cerca di un'elevata qualità della vita, pendolari o investitori. L'appartamento è attualmente affittato. I costi di affitto sono i seguenti: - Canone base attuale: € 390,00 - Costi aggiuntivi: € 150,00 - Fondo di riserva: € 75,00. Le spese mensili, incluso il fondo di riserva, ammontano a € 225,00.

**Codice oggetto: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## Dettagli dei servizi

- Gepflegte Wohneinheit in solider Wohnanlage
- Hoher Freizeitwert, Waldrandnähe mit vielen Freizeitmöglichkeiten
- Küche mit Einbauküche
- Waschmaschinenanschluss in der Wohneinheit
- Tageslichtduschbad
- Bodenbelag: Parkett und Fliesen
- Fenster: Doppelt verglaste Kunststofffenster
- Duplexparker in der hauseigenen Tiefgarage

**Codice oggetto: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## Tutto sulla posizione

Offenbach zählt heute rund 133.000 Einwohner.

Seine zentrale Lage im Einzugsgebiet von mehr als einer Millionen Beschäftigten, die direkte Angrenzung an die Rhein-Main-Metropole Frankfurt am Main macht Offenbach zu einem wichtigen Dienstleistungszentrum. Zudem ist Offenbach Messe- und Hochschulstandort.

Entlang des Mains gelegen, hat sich Offenbach in den letzten Jahren zu einer jungen, modernen Stadt entwickelt und bietet neben vielfältiger Gastronomie einen stetig wachsenden Freizeitwert.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ab Marktplatz (12 Minuten mit der S-Bahn in die Frankfurter City/Hauptwache, 5 Fußminuten in die City-Offenbach, 20 Minuten zum Frankfurter Flughafen) ist sehr gut.

Im Süden der Stadt verläuft die A3, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene A 661 trifft. Ferner führen die Bundesstraßen 43, 46 und 448 durch das Stadtgebiet.

Im schienengebundenen Nahverkehr wird Offenbach von Regionalzügen der Deutschen Bahn sowie der VIAS GmbH (Odenwaldbahn) und den Linien S1, S2, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main bedient.

**Codice oggetto: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.3.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 134.49 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

**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: 25065031 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## 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)**