

Offenbach – Lauterborn

Grazioso appartamento trilocale con galleria e ulteriore locale hobby nel seminterrato, vicino a Rosenhöhe

Codice oggetto: 25065039



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 309.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 94,14 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

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

Codice oggetto: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25065039
Superficie netta	ca. 94,14 m ²
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1967

Prezzo d'acquisto	309.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 41 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele		
Certificazione energetica valido fino a	29.06.2030	Consumo finale di energia	203.00 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

La proprietà



Codice oggetto: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

La proprietà



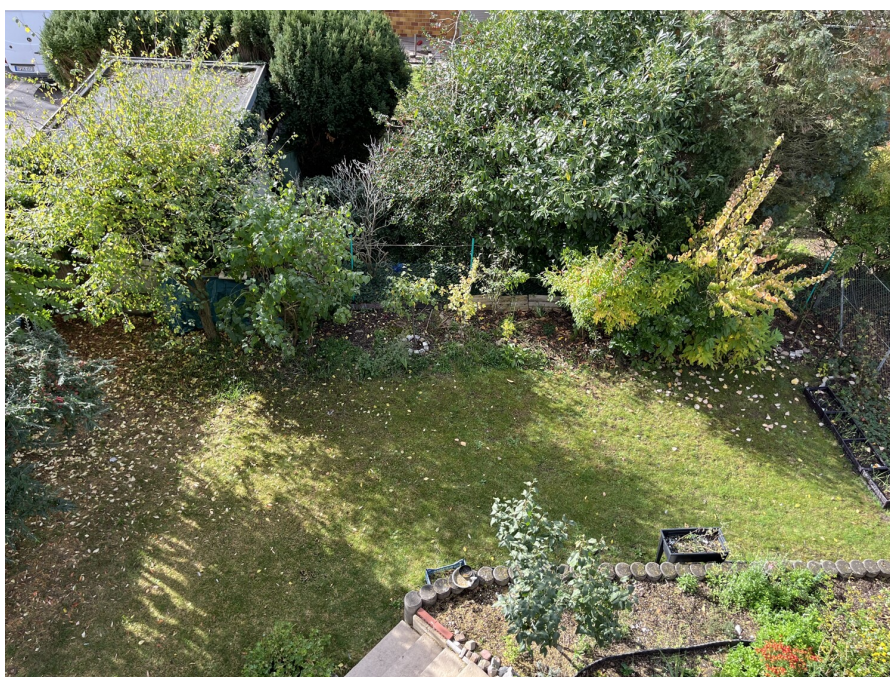
Codice oggetto: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

La proprietà



Codice oggetto: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

La proprietà



Codice oggetto: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

La proprietà



Codice oggetto: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

La proprietà



Codice oggetto: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

La proprietà



Codice oggetto: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

La proprietà



Codice oggetto: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

La proprietà



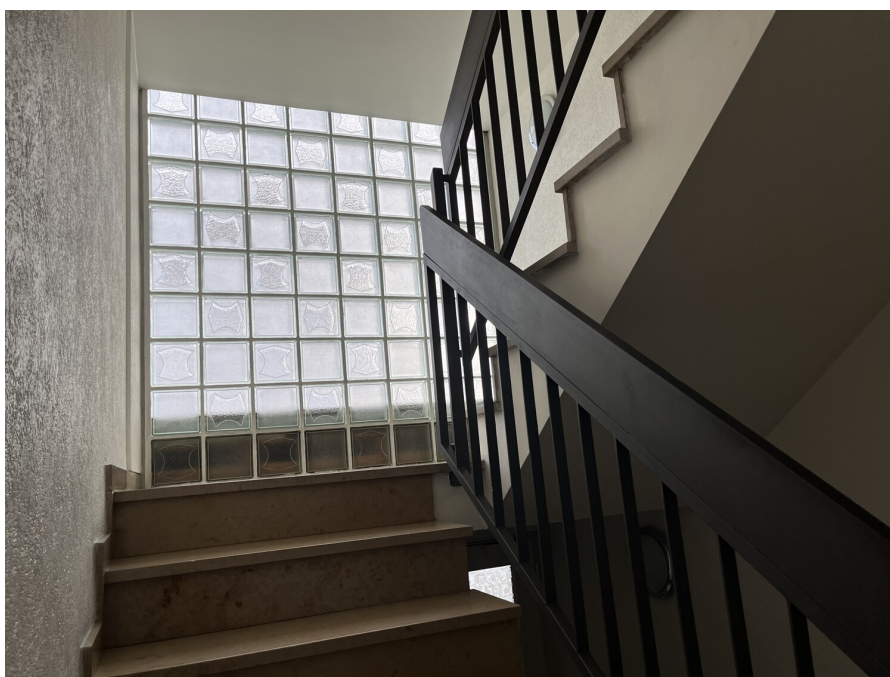
Codice oggetto: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

La proprietà



Codice oggetto: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

La proprietà



Codice oggetto: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

La proprietà



Codice oggetto: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

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:

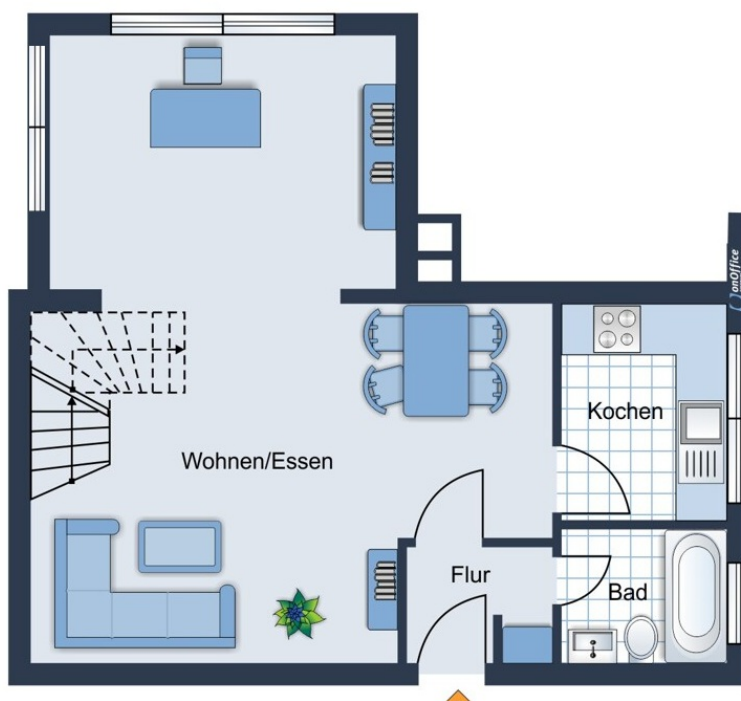
+49 (0)69 - 82 37 633 0

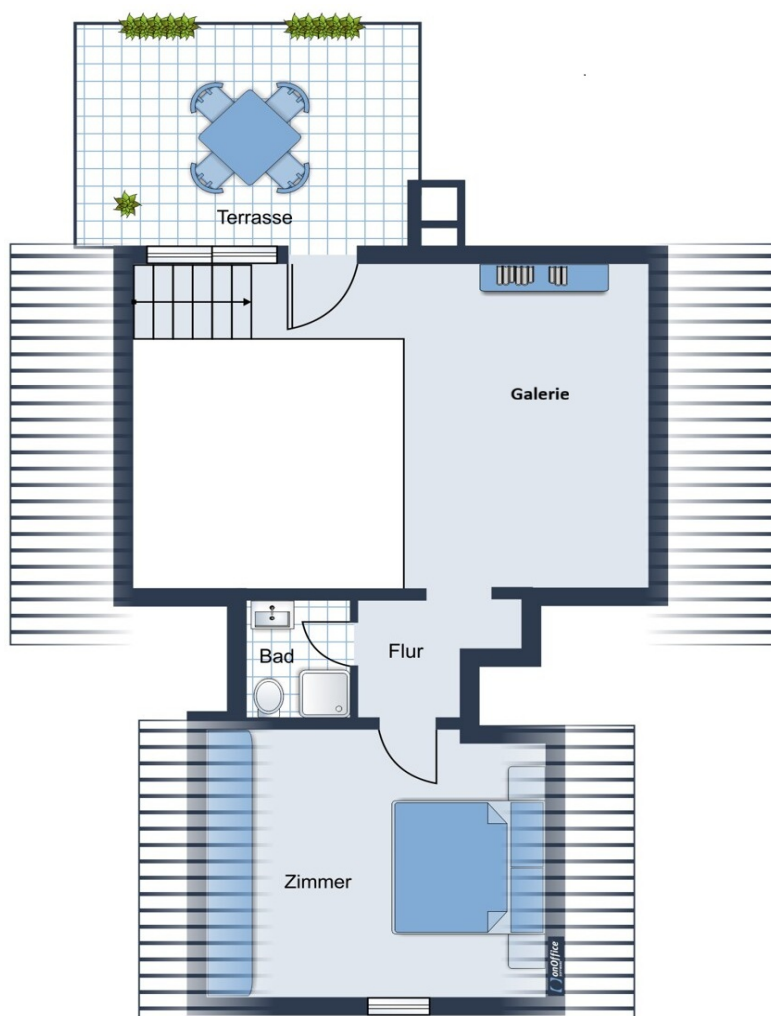
www.von-poll.com



Codice oggetto: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Una prima impressione

Affascinante e con un tocco architettonico unico, questo appartamento con soppalco occupa il primo e il secondo piano di una casa trifamiliare (costruita nel 1967) in una ricercata zona residenziale di Offenbach, vicino a Rosenhöhe. I circa 94 metri quadrati di superficie abitabile comprendono tre stanze con due bagni dotati di luce naturale, un ripostiglio nel corridoio, un'ampia soppalco e una terrazza sul tetto. Particolarmente degna di nota è la disposizione open space con la sua spaziosa zona giorno e pranzo, un luogo di ritrovo ideale per la famiglia. Su questo piano si trovano anche l'accogliente ingresso, un bagno con doccia con luce naturale e la cucina, già dotata di mobili su misura. Ampie finestre inondano di luce naturale l'appartamento duplex. La scala conduce all'ampia soppalco, attualmente adibita a zona notte o ideale come home office. Da qui si accede all'ampia terrazza sul tetto con una magnifica vista panoramica sul verde circostante, sugli alberi secolari e sulle proprietà limitrofe ben curate. Il secondo piano ospita anche una camera da letto principale con ampio spazio per pareti divisorie e un altro bagno centrale con vasca e luce naturale. A tutto questo si aggiunge una confortevole zona giorno di circa 37 metri quadrati al piano seminterrato, completa di attacco per la lavatrice, ideale come studio o sala hobby. Naturalmente, al piano seminterrato è disponibile anche un ulteriore ripostiglio privato (cantina). L'immobile è già dotato di un impianto di teleriscaldamento (installato nel 2001). Negozi e ristoranti sono facilmente raggiungibili a piedi, così come la piscina all'aperto e gli impianti sportivi di Rosenhöhe, che offrono una vasta gamma di attività per il tempo libero. Questa proprietà è particolarmente adatta a una coppia esigente o a una piccola famiglia ed è perfetta per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto.

Codice oggetto: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Dettagli dei servizi

- 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 Deckenspot
- Fenster: doppelverglaste Holzfenster (Sprossenoptik), z.T. mit Rollläden
- Schlafzimmer mit großer Stellwandmöglichkeit
- Wohnlich ausbaute 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

Codice oggetto: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25065039 - 63069 Offenbach – Lauterborn

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