

Offenbach am Main - Tempelsee

# Modernisierte 3-Zimmer Doppelhaushälfte mit Garage und großem Garten – Die Alternative zur Wohnung

*Codice oggetto: 26065027*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 485.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 600 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26065027 - 63071 Offenbach am Main - Tempelsee**

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

**Codice oggetto: 26065027 - 63071 Offenbach am Main - Tempelsee**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 26065027                          |
| Superficie netta    | ca. 90 m²                         |
| Tipologia tetto     | a due falde                       |
| Vani                | 3                                 |
| Camere da letto     | 2                                 |
| Bagni               | 2                                 |
| Anno di costruzione | 1946                              |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 485.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2020                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile                       |

**Codice oggetto: 26065027 - 63071 Offenbach am Main - Tempelsee**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
|-----------------------------------------|-------------|
| Riscaldamento                           | Gas         |
| Certificazione energetica valido fino a | 09.07.2036  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Consumo energetico                                    | 231.06 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2021                             |

**Codice oggetto: 26065027 - 63071 Offenbach am Main - Tempelsee**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26065027 - 63071 Offenbach am Main - Tempelsee**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26065027 - 63071 Offenbach am Main - Tempelsee**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26065027 - 63071 Offenbach am Main - Tempelsee**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26065027 - 63071 Offenbach am Main - Tempelsee**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26065027 - 63071 Offenbach am Main - Tempelsee**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26065027 - 63071 Offenbach am Main - Tempelsee**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26065027 - 63071 Offenbach am Main - Tempelsee**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26065027 - 63071 Offenbach am Main - Tempelsee**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26065027 - 63071 Offenbach am Main - Tempelsee**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26065027 - 63071 Offenbach am Main - Tempelsee**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26065027 - 63071 Offenbach am Main - Tempelsee**

## La proprietà



Codice oggetto: 26065027 - 63071 Offenbach am Main - Tempelsee

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

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: 26065027 - 63071 Offenbach am Main - Tempelsee**

## La proprietà

### WIR SIND FÜR SIE DA

#### WIR BIETEN IHNEN:

- Ein VON POLL FINANCE  
geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für  
Ihre Finanzierung aus über 400 Banken
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen  
von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über  
6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung  
nach DIN Standard 77222

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

**Codice oggetto: 26065027 - 63071 Offenbach am Main - Tempelsee**

## Una prima impressione

**Modernisierte 3-Zimmer Doppelhaushälfte mit Garage und Garten – „die Alternative zur Wohnung“**

**Auf einer Wohnfläche von ca. 90m<sup>2</sup> stehen 3 smarte Wohnräume mit individueller Schnittführung zur Verfügung.**

**Das ca. 1946 erbaute Haus wurde 2020 umfassend modernisiert und mit einer Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung ausgestattet.**

**Wasser und Stromleitungen wurden erneuert, ebenso teilweise die Fenster. Bodenbelag: Laminat in moderner Optik und ein saniertes Tageslichtduschbad zählen zu den Annehmlichkeiten.**

**Die überdachte Terrasse wurde bereits ca.1980 errichtet und bietet nicht nur einen wunderschönen Ausblick in den Garten mit Grünfläche und alten Baumbestand, sondern auch direkten Abgang in den Garten.**

**Der Garten bietet Platz für Spielburg, Freisitz, Gartenhaus und Grillstation und ist ein idealer Platz für Hobbygärtner.**

**Selbstverständlich steht eine Garage mit Frestellplatz und eine abschließbare Toreinfahrt zur Verfügung.**

**Öffentliche Verkehrsmittel und Parkanlagen sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig vor Ort, die Nähe zur City Frankfurt und Offenbach sowie die gute Anbindung an den Wetterpark mit seinen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten machen die Lage besonders attraktiv für ein Paar oder die kleine Familie, gerne mit Vierbeiner.**

**Codice oggetto: 26065027 - 63071 Offenbach am Main - Tempelsee**

## Dettagli dei servizi

- Großes Grundstück
- Doppelhaushälfte modernisiert mit Anbau von einer überdachten Terrasse ca. 1980 (Größe ca. 3,50 x 4 m)
- Gaszentralheizung von 2020, Fußbodenheizung, fernsteuerbar
- Wasser- und Stromleitung von 2020
- Küche mit Einbauküche und Zugang zur Terrasse
- Tageslichtduschbad im Erdgeschoss ca. 2020, Duschbad im Untergeschoss (Originalbaujahr)
- Hobbyraum im UG
- Doppelverglaste Fenster, teils Holz, teils Kunststoff, teilweise abschließbar mit Rollläden, Seitenfenster neu
- Hauseingangstür neu 6-loch verriegelt
- Bodenbelag: Fliesen und Laminat in den Wohnräumen (2020)
- Dach gedämmt
- Zwischendeckendämmung
- Video überwacht
- Garage und Frestellplatz mit abgeschlossener Toreinfahrt
- Gartenzaun erneuert
- Nähe Wetterpark und Parkanlage
- Familienfreundliche Lage Tempelsee mit Einkaufsmöglichkeiten vor Ort

**Codice oggetto: 26065027 - 63071 Offenbach am Main - Tempelsee**

## Tutto sulla posizione

### **Lage und Verkehrsanbindung:**

Offenbach am Main – die Schwester der Rhein-Main-Metropole Frankfurts ist mit ca.133.000 Einwohnern die fünftgrößte hessische Stadt.

Südlich und südöstlich am Ufer des Mains, gegenüber den Frankfurter Stadtteilen Ostend und Fechenheim und östlich der Frankfurter Stadtteile Oberrad und Sachsenhausen im Mainbogen gelegen, verspricht sie hohe Lebensqualität in noch teilweise unberührter Natur.

Offenbach ist heute ein Dienstleistungszentrum und mit der Hochschule für Gestaltung (HfG) ein Standort im kreativen Designbereich.

Gerade die Nähe zu Frankfurt und der interessante Mix von Mensch, Stadtarchitektur und Natur zieht mehr und mehr Interessierte an, welche die Natur und die Nähe zur Rhein-Main-Metropole sowie die sehr gute Erreichbarkeit des Flughafens schätzen.

Verkehrsanbindung: 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. Es verkehren die Linien S1, S2, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main. Ab Marktplatz Offenbach - FFM City ca. 15 min - HBH ca.20 bis Flughafen 25 min.

Selbstverständlich stehen für die Bildung des Familiennachwuchses verschiedene Institutionen zur Verfügung.

Der Stadtteil Tempelsee im Süden Offenbachs – ist ein familienfreundliches Wohngebiet mit allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs - wird wegen seiner Nähe zur Natur mit vielen Wander- und Radwegen und seiner schönen Parkanlage sehr geschätzt.

Direkt an der Stadthalle – ein wichtiger Veranstaltungsort Offenbachs -ist der Busbahnhof – hier verkehren die Stadtbuslinien 101 und 104.

**Codice oggetto: 26065027 - 63071 Offenbach am Main - Tempelsee**

## Ulteriori informazioni

**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: 26065027 - 63071 Offenbach am Main - Tempelsee**

## 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)**