

Offenbach - Zentrum

# Attraktive Gastronomieeinheit am Wilhelmsplatz – Kapitalanlage oder Eigennutzung

Codice oggetto: 26065032



PREZZO D'ACQUISTO: 380.000 EUR

**Codice oggetto: 26065032 - 63065 Offenbach - Zentrum**

- 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: 26065032 - 63065 Offenbach - Zentrum

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26065032</b>	Prezzo d'acquisto	<b>380.000 EUR</b>
Anno di costruzione	<b>1955</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
		Modernizzazione / Riqualficazione	<b>2021</b>
		Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>

Codice oggetto: 26065032 - 63065 Offenbach - Zentrum

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Gas</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>26.03.2036</b>	Consumo finale di energia	<b>222.44 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2021</b>

Codice oggetto: 26065032 - 63065 Offenbach - Zentrum

## La proprietà



Codice oggetto: 26065032 - 63065 Offenbach - Zentrum

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

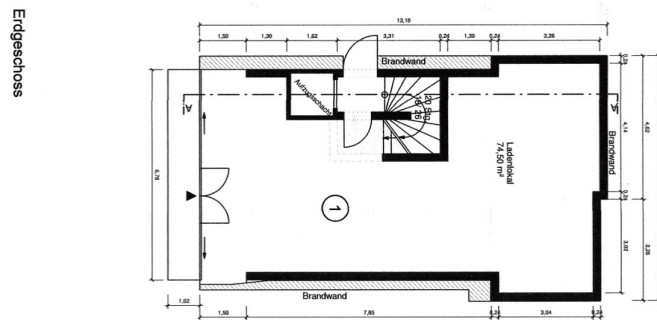
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

+49 (0)69 - 82 37 633 0

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

Codice oggetto: 26065032 - 63065 Offenbach - Zentrum

## 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: 26065032 - 63065 Offenbach - Zentrum**

## **Una prima impressione**

**Diese attraktive Gastronomieeinheit befindet sich in zentraler Lage direkt am beliebten Wilhelmsplatz in der Offenbacher Innenstadt. Die Gewerbefläche umfasst ca. 75 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ihre moderne sowie hochwertige Ausstattung. Das Objekt wurde zuletzt im Jahr 2021 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand.**

**Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines massiv gebauten Wohn- und Geschäftshauses aus dem Jahr 1955 mit insgesamt sechs Etagen. Große Fensterflächen sorgen für eine hervorragende Sichtbarkeit und eine helle, einladende Atmosphäre im Innenbereich. Die frequentierte Lage sowie die repräsentative Außenwirkung machen das Objekt ideal für gastronomische Konzepte mit Laufkundschaft.**

**Zusätzlich stehen Nebenflächen von ca. 68 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die vielseitig genutzt werden können, beispielsweise als Lager- oder Vorbereitungsflächen. Das Objekt eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als interessante Kapitalanlage in zentraler Innenstadtlage.**

**Codice oggetto: 26065032 - 63065 Offenbach - Zentrum**

## **Dettagli dei servizi**

### **Highlights der Ausstattung:**

- großzügige und gut sichtbare Fensterfront
- moderne und repräsentative Außenwirkung
- neuwertiger Zustand
- massive Bauweise
- ca. 75 m<sup>2</sup> Gastrofläche
- zusätzliche Nebenflächen mit ca. 68 m<sup>2</sup>
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Gas-Zentralheizung

**Die Fläche eignet sich ideal für unterschiedlichste gastronomische Konzepte und bietet durch ihre zentrale Lage optimale Voraussetzungen für einen erfolgreichen Geschäftsbetrieb.**

**Codice oggetto: 26065032 - 63065 Offenbach - Zentrum**

## **Tutto sulla posizione**

**Offenbach am Main – die Schwester der Rhein-Main-Metropole Frankfurts ist mit ca.133.000 Einwohnern die fünfgrößte 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.**

**Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist außerordentlich gut. Auch der Hauptbahnhof ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen, was eine schnelle Anbindung an die Rhein-Main-Metropole Frankfurt ermöglicht.**

**Die Immobilie selbst befindet sich in direkter Innenstadtlage Offenbachs, in einer beliebten Einkaufsstraße mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés vor Ort.**

**Ebenso vor Ort der beliebte Wilhelmsplatz mit seinen Wochenmarkt Dienstags, Freitags und Samstags.**

**Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Bus- und Bahnverbindungen sind schnell erreichbar und ermöglichen eine komfortable Verbindung an die Rhein-Main-Metropole Frankfurt.**

**Codice oggetto: 26065032 - 63065 Offenbach - Zentrum**

## **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 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: 26065032 - 63065 Offenbach - Zentrum**

## **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)**