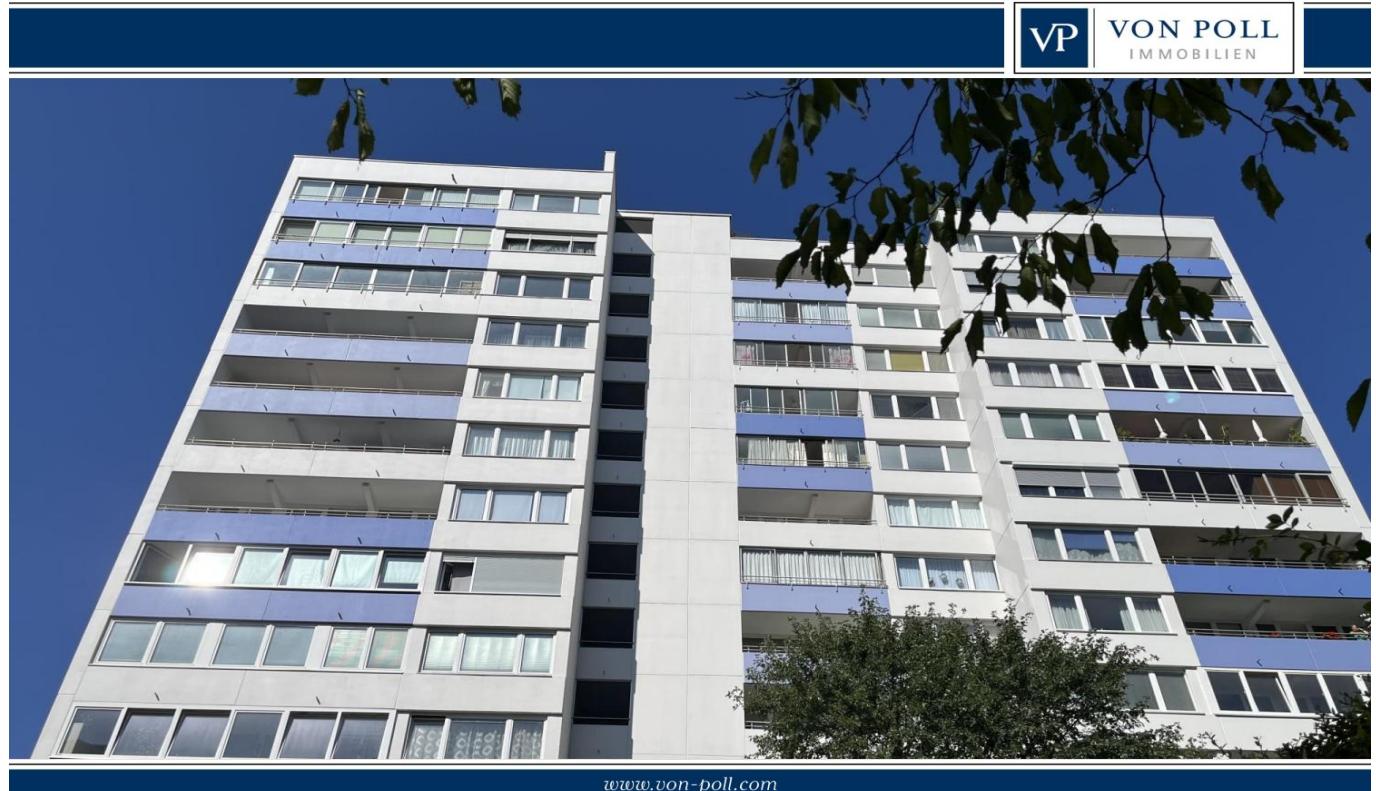


Offenbach am Main – Offenbach - City

# Paket: 3 Zi-Whg mit Balkon plus 1-Zi-Apartement mit Wintergarten - behindertengerecht - Mainpark

*Número da propriedade: 25065043*



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

**PREÇO DE COMPRA: 560.000 EUR • ÁREA: ca. 142 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4**

Número da propriedade: 25065043 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach - City

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25065043 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach - City

## Numa vista geral

Número da propriedade	25065043	Preço de compra	560.000 EUR
Área	ca. 142 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	12	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 8 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1971		

Número da propriedade: 25065043 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach - City

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Remoto	Consumo final de energia	104.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	23.11.2027	Classificação energética	D
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2001

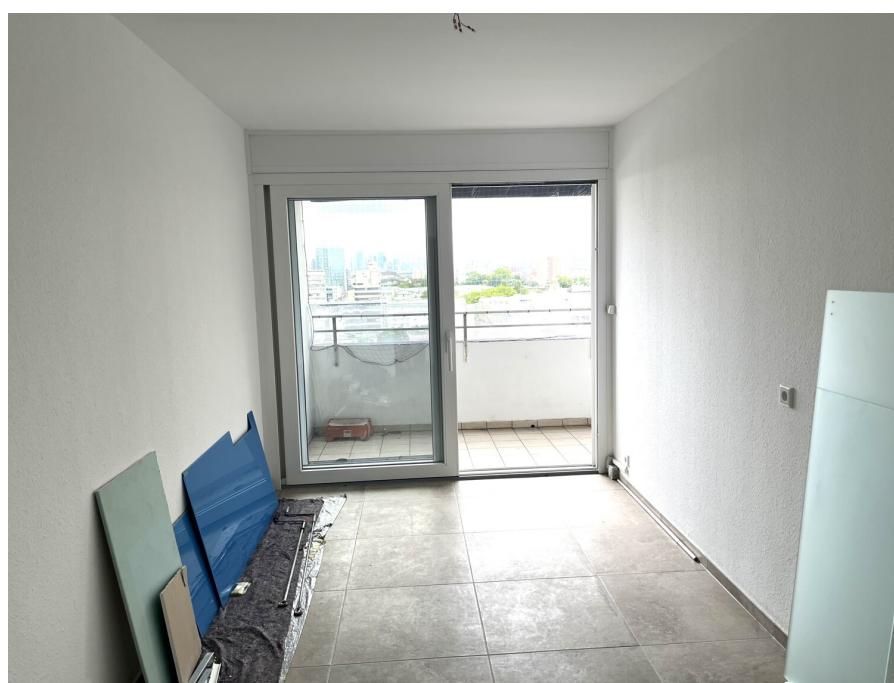
Número da propriedade: 25065043 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach - City

## O imóvel



Número da propriedade: 25065043 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach - City

## O imóvel



Número da propriedade: 25065043 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach - City

## O imóvel



Número da propriedade: 25065043 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach - City

## O imóvel



Número da propriedade: 25065043 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach - City

## O imóvel



Número da propriedade: 25065043 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach - City

## O imóvel



Número da propriedade: 25065043 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach - City

## O imóvel



Número da propriedade: 25065043 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach - City

## O imóvel



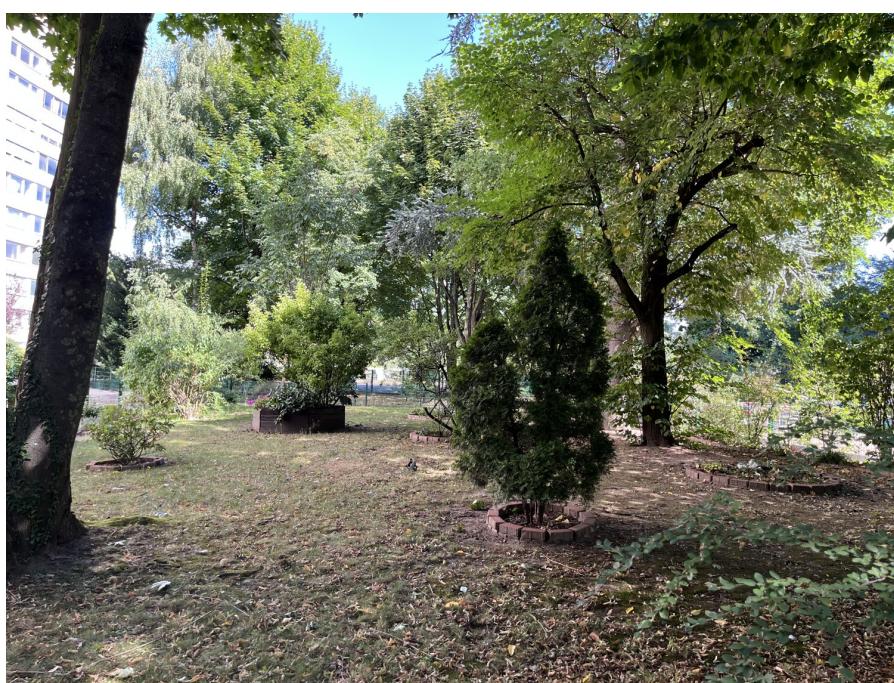
Número da propriedade: 25065043 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach - City

## O imóvel



Número da propriedade: 25065043 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach - City

## O imóvel



Número da propriedade: 25065043 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach - City

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

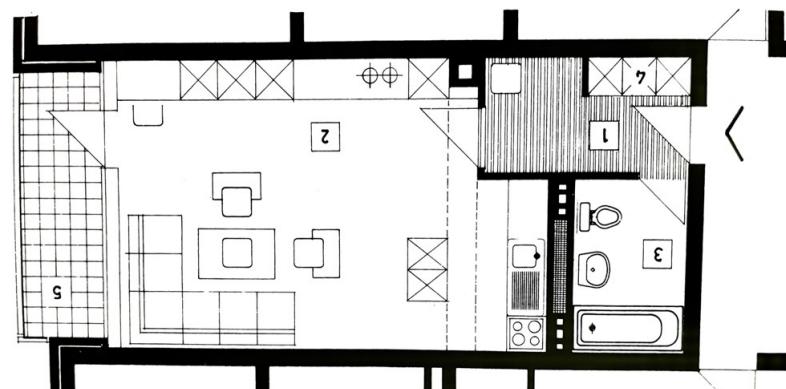
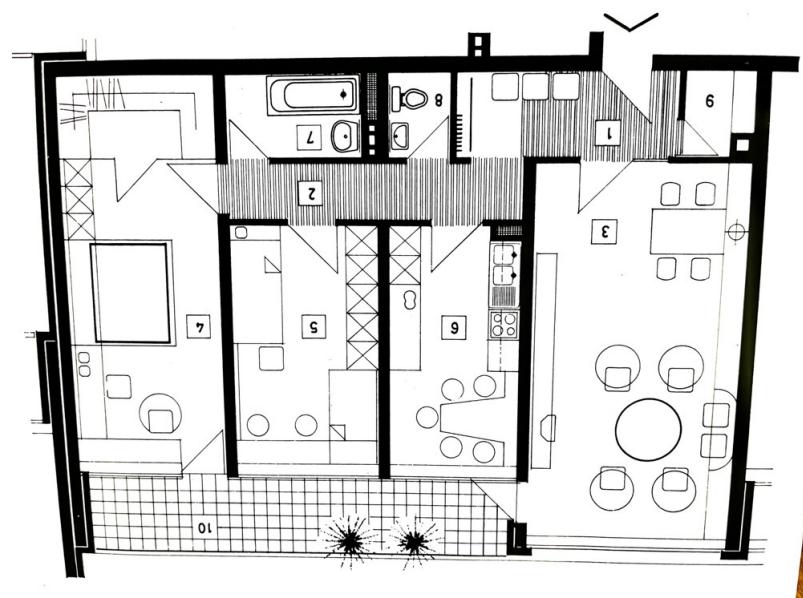
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

+49 (0)69 - 82 37 633 0

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

Número da propriedade: 25065043 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach - City

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25065043 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach - City

## Uma primeira impressão

Paket - Two in One - 2 Wohneinheiten auf gleicher Etage - verbunden - auch getrennt nutzbar:

Großzügig in der Schnittführung präsentiert sich die 4 Zimmer Wohneinheit mit Balkon und Wintergarten auf einer Wohnfläche von ca. 142m<sup>2</sup> im gepflegtem Hochhaus Immobilienkomplex Mainpark Offenbach.

Die 3 Zimmerwohnung ist aktuell verbunden durch ein behindertengerechtes Duschbad, welches sich ideal für eine Pflegeperson eignet und bietet Zugang zum 1 Zimmer Appartement (ca. 42m<sup>2</sup>) mit separatem Eingang, offener Küche und Wintergarten

Das Badezimmer der 3 Zimmerwohnung ist noch im Originalzustand und müsste behindertengerecht modernisiert werden.

Bemerkenswert die ideale Lage, unweit des Markt- und Wilhelmsplatzes, sodass öffentliche Verkehrsmittel, Supermärkte, Gastronomie die lebhafte Fußgängerzone fußläufig, in wenigen Gehminuten, erreichbar sind.

Die direkte Mainlage bietet vielseitige Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Das Angebot ist besonders attraktiv für das anspruchsvolle Paar oder eine Familie und eignet sich hervorragend für Wohnmodelle wie Arbeiten und Wohnen unter einem Dach bzw. Pflegepersonal oder Au pair.

Número da propriedade: 25065043 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach - City

## Detalhes do equipamento

Etage 12:

- modernisierte Wohneinheit - two in one
- Paket: 3 Zimmerwohnung mit Balkon u. Apartement mit Wintergarten - behindertengerecht - Mainpark Offenbach
- direkt am Main
- zentrumsnähe
- Personenaufzug
- 3 Zimmerwohnung: Bad innenliegend mit Wanne und separatem WC, als Verbindungstür: großes Duschbad innenliegend (behindertengerecht)
- Großzügiger Wohn- / Essbereich mit Zugang zum Balkon und Apartement mit Zugang zum Wintergarten
- Balkon mit Markisen
- Küche und offene Küche (ohne Einbauküche)
- Balkon und Wintergarten
- Sicherheitsschloss
- SAT Anlage
- Kabel-TV - mit Audioanlage für Eingangsbereich
- 2 Kellerräume

Número da propriedade: 25065043 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach - City

## Tudo sobre a localização

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.

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.

Número da propriedade: 25065043 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach - City

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.11.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Número da propriedade: 25065043 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach - City

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach

Tel.: +49 69 - 82 37 633 0

E-Mail: [offenbach@von-poll.com](mailto:offenbach@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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