

Offenbach - Rosenhöhe

# Kapitalanlage Rosenhöhe - Stilvolle Maisonettewohnung mit 3 Zimmern und Balkon - Parkmöglichkeit

*Número da propriedade: 25065014*



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

**PREÇO DE COMPRA: 335.000 EUR • ÁREA: ca. 94,54 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

- 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: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## Numa vista geral

Número da propriedade	25065014	Preço de compra	335.000 EUR
Área	ca. 94,54 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 4 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Varanda
Ano de construção	1996		

Número da propriedade: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	116.79 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	02.12.2029	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

Número da propriedade: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## O imóvel



Número da propriedade: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## O imóvel



Número da propriedade: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## O imóvel



Número da propriedade: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## O imóvel



Número da propriedade: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## O imóvel



Número da propriedade: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## O imóvel



Número da propriedade: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## O imóvel



Número da propriedade: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Número da propriedade: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

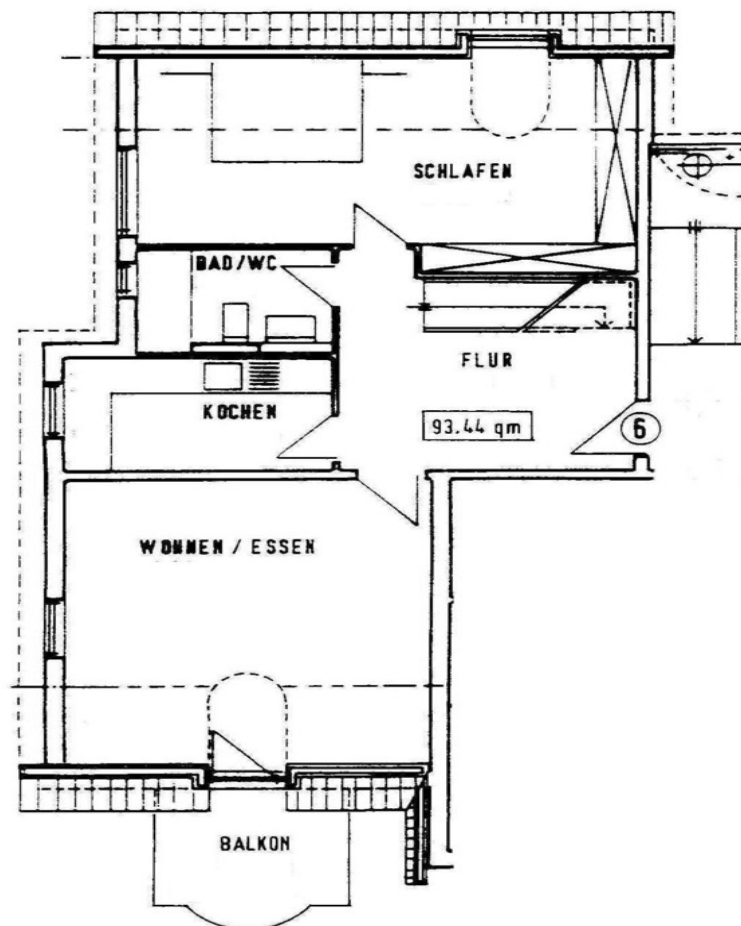
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

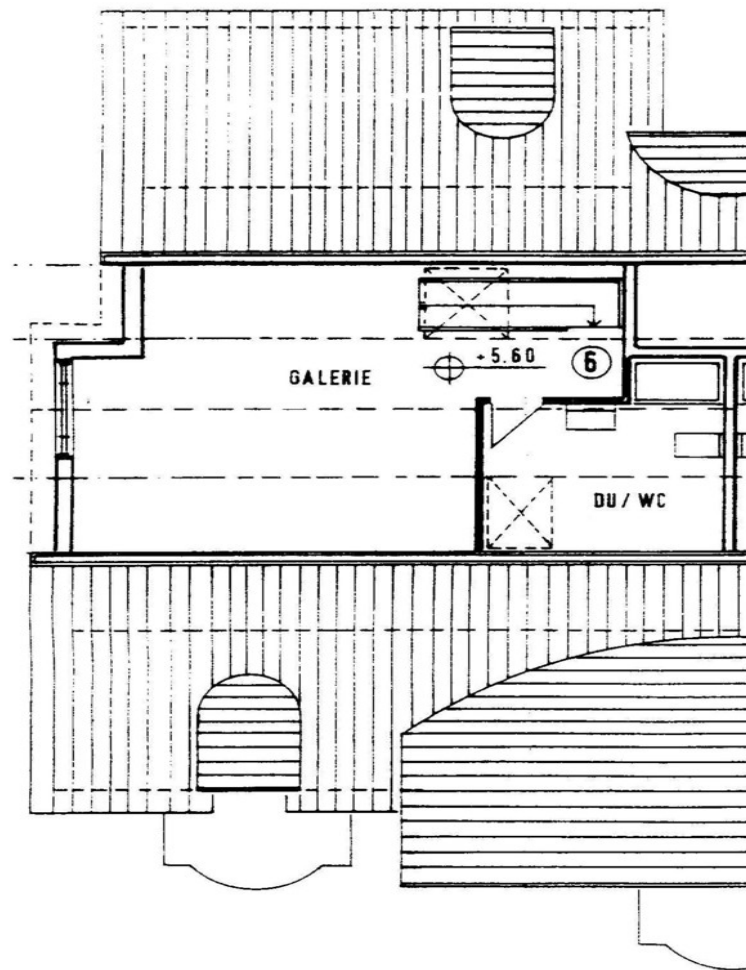
+49 (0)69 - 82 37 633 0

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

Número da propriedade: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe

## 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: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## Uma primeira impressão

Hell und freundlich präsentiert sich die Maisonettewohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus (BJ 1997) in Zweitreihenbebauung Nähe Waldschwimmbad in begehrter Lage Rosenhöhe.

Auf einer Wohnfläche von ca. 94 m<sup>2</sup> stehen 3 Zimmer mit einem Balkon, Küche, Tageslichtwannenbad und ein Duschbad über 2 Etagen zur Verfügung.

Die untere Etage bietet eine großzügige Empfangsdiele mit Zugang zum 1. Schlafzimmer, Küche, Tageslichtduschbad und dem Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon.

In der oberen Etage befindet sich das Dachstudio mit Tageslichtbad.

Nassräume wie Küche und Bäder sind mit Fliesen versehen (zeitlos helle Optik), die Wohn- und Schlafräume mit Laminat (Buche hell) ausgestattet.

Im Untergeschoss finden sich der Wasch- und Trockenraum und die private Nutzfläche, sowie ein Gemeinschaftsfahrradkeller.

Selbstverständlich stehen in der hauseigenen Garage Parkplätze im Duplexparksystem zur Verfügung und können separat erworben werden.

Die Wohnung ist zur Zeit vermietet.

Gerne stehen wir für Rückfragen zur Verfügung.

**Número da propriedade: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## Detalhes do equipamento

- Wohnen auf 2 Etagen
- Balkon mit Weitblick
- Sanitäre Einrichtungen auf beiden Etagen
- Tageslichtwannenbad und Tageslichtduschbad
- Küche mit Einbauküche
- Echtholztreppe
- Fenster: Kunststoff Doppelverglasung
- Bodenbelag: Laminat und Fliesen
- Waschmaschinenraum im Untergeschoss
- Duplexparker in der hauseigenen Garage
- Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten vor Ort

**Número da propriedade: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## Tudo sobre a localização

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.

Rosenhöhe: Die Rosenhöhe zählt zu den wohlhabendsten und begehrtesten

Wohngebieten Offenbachs. Großartig das Sport-, Freizeit und Erholungsangebot  
vor Ort.7

**Número da propriedade: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## Outras informações

**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 vorbehaltenlich 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: 25065014 - 63069 Offenbach - Rosenhöhe**

## Pessoa de contacto

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

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)

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

---

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