

Offenbach am Main – Rosenhöhe

Freistehendes 4,5 Zimmer- Einfamilienhaus in begehrter Waldrandlage Rosenhöhe

Número da propriedade: 25065044



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 595.000 EUR • ÁREA: ca. 119,96 m² • QUARTOS: 4,5 • ÁREA DO TERRENO: 405 m²

Número da propriedade: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

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

Número da propriedade: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Numa vista geral

Número da propriedade	25065044	Preço de compra	595.000 EUR
Área	ca. 119,96 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4.5	Modernização / Reciclagem	2015
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1964		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	331.40 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	19.11.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2018

Número da propriedade: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

O imóvel



Número da propriedade: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

O imóvel



Número da propriedade: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

O imóvel



Número da propriedade: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

O imóvel



Número da propriedade: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

O imóvel



Número da propriedade: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

O imóvel



Número da propriedade: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

O imóvel



Número da propriedade: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

O imóvel



Número da propriedade: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

O imóvel



Número da propriedade: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

O imóvel



Número da propriedade: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

O imóvel



Número da propriedade: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gerne schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/eppstein

Número da propriedade: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie:

Gerne stehen wir Ihnen zu einer kostenfreien und unverbindlichen

Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie zur Verfügung

und wären gerne der Ansprechpartner, wenn es um die Vermittlung Ihrer
Immobilie geht.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

O imóvel



Número da propriedade: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

O imóvel



Número da propriedade: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Uma primeira impressão

Die gepflegte Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Waldrandlage in familienfreundlicher Lage Offenbach / Rosenhöhe mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Einladend präsentiert sich das freistehende Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 120m² über 2 Etagen auf einem ca. 405m² Anwesen.

Überzeugend die Schnittführung: Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Garten mit pflegeleichter Grünfläche und Baumbestand.

Ebenfalls im Erdgeschoss die Küche und Tageslicht-Gäste-WC.

In der oberen Etage befinden sich 3 Schlafzimmer und das Tageslichtbad (saniert vor ca. 10 Jahren), sowie ein Balkon gartenseits.

Alle Wohn- und Schlafräume sind mit Parkett ausgestattet.

Die Immobilie ist komplett unterkellert und in massiver Bauweise erstellt.

Beheizt wird das Haus mit einer Gasheizung, die ca. 2018 erneuert wurde.

Selbstverständlich steht eine Garage mit großem Frestellplatz vor der Garage zur Verfügung.

Das Angebot ist besonders attraktiv für ein anspruchsvolles Paar oder eine Familie, welche Wert auf standhaftes Wohnen in Naturnähe schätzen.

Número da propriedade: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Detalhes do equipamento

- Freistehendes 1 Familienhaus in Waldrandlage
- Familienfreundliches Umfeld mit vielseitigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten - Nähe Waldschwimmbad
- Küche mit Eibauküche
- Liebenvoll angelegter Garten mit pflegeleichter Grünfläche
- Sanitäre Einrichtungen bereits modernisiert
- Heizungsanlage und Heizkörper z.T. erneuert
- Fenster Holz-Doppelverglasung mit Rollläden z.T. elektrisch
- Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen
- Unterkellert
- Solide Bauweise
- Dachboden gedämmt
- Garage mit Freistellplatz

Número da propriedade: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Tudo sobre a localização

Offenbach zählt heute rund 133.000 Einwohner.

Seine zentrale Lage im Einzugsgebiet von mehr als einer Millionen Beschäftigten, die direkte Angrenzung an die Rhein-Main-Metropole Frankfurt am Main macht Offenbach zu einem wichtigen Dienstleistungszentrum. Zudem ist Offenbach Messe- und Hochschulstandort.

Entlang des Mains gelegen, hat sich Offenbach in den letzten Jahren zu einer jungen, modernen Stadt entwickelt und bietet neben vielfältiger Gastronomie einen stetig wachsenden Freizeitwert.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ab Marktplatz (12 Minuten mit der S-Bahn in die Frankfurter City/Hauptwache, 5 Fußminuten in die City-Offenbach, 20 Minuten zum Frankfurter Flughafen) ist sehr gut.

Im Süden der Stadt verläuft die A3, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene A 661 trifft. Ferner führen die Bundesstraßen 43, 46 und 448 durch das Stadtgebiet.

Im schienengebundenen Nahverkehr wird Offenbach von Regionalzügen der Deutschen Bahn sowie der VIAS GmbH (Odenwaldbahn) und den Linien S1, S2, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main bedient.

Die Immobilie selbst liegt in begehrter Lage Rosenhöhe, Nähe Waldrand mit vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Número da propriedade: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 331.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

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

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

www.von-poll.com