

Offenbach - Zentrum

# Großzügiges Studio Apartment zentral in Offenbach - direkt am Wilhelmsplatz

Número da propriedade: 26065028



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

PREÇO DE COMPRA: 255.000 EUR • ÁREA: ca. 53,7 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 1

**Número da propriedade: 26065028 - 63065 Offenbach - Zentrum**

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

Número da propriedade: 26065028 - 63065 Offenbach - Zentrum

## Numa vista geral

Número da propriedade	26065028	Preço de compra	255.000 EUR
Área	ca. 53,7 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	3	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	1	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Cozinha embutida
Ano de construção	1955		

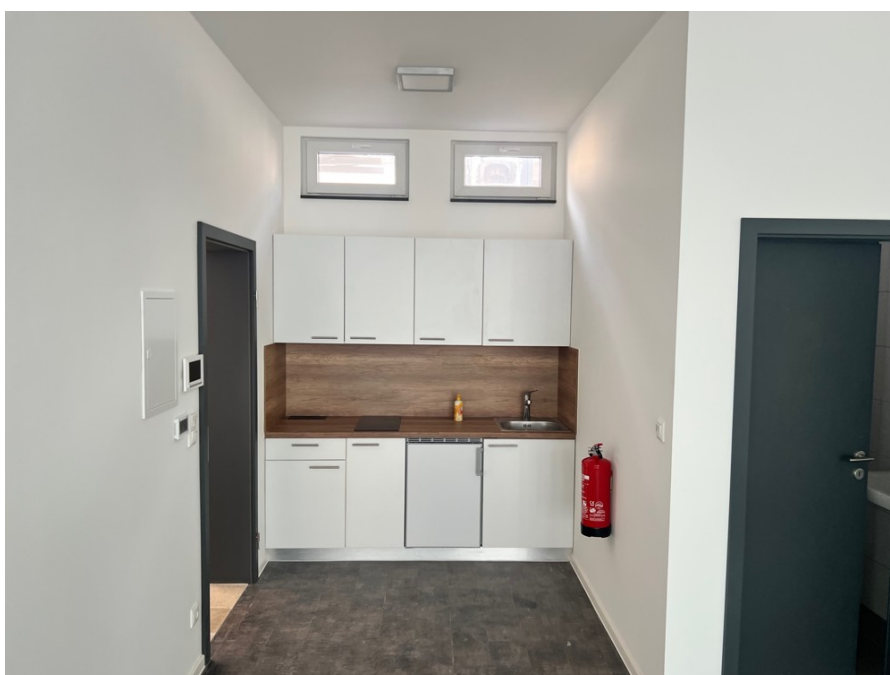
Número da propriedade: 26065028 - 63065 Offenbach - Zentrum

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	222.44 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	26.03.2036	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2021

Número da propriedade: 26065028 - 63065 Offenbach - Zentrum

## O imóvel



Número da propriedade: 26065028 - 63065 Offenbach - Zentrum

## O imóvel



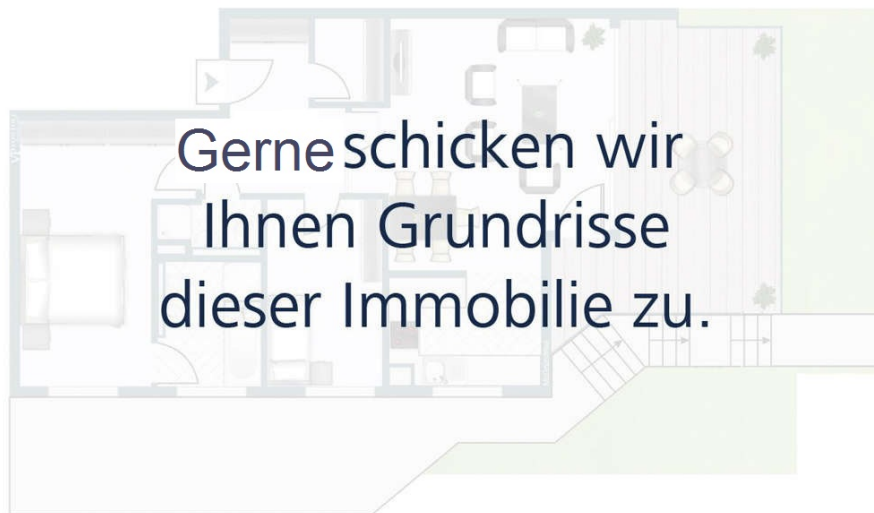
Número da propriedade: 26065028 - 63065 Offenbach - Zentrum

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



[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)

**Número da propriedade: 26065028 - 63065 Offenbach - Zentrum**

## **Uma primeira impressão**

**Die angebotene Immobilie befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses direkt am beliebten Wilhelmsplatz.**

**Das Gebäude überzeugt durch seine zentrale Lage sowie eine moderne Fassadengestaltung. Im Erdgeschoss befinden sich Gewerbeflächen, während die oberen Etagen als Wohnraum genutzt werden.**

**Die Wohnung besticht durch eine helle und offene Raumgestaltung, die ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.**

**Eine kompakte, integrierte Küchenzeile ist bereits vorhanden und fügt sich funktional in den Wohnbereich ein. Sie verfügt über eine Spüle, Kochfeld sowie Ober- und Unterschränke und bietet ausreichend Stauraum für den täglichen Bedarf.**

**Der Wohnraum ist mit einem modernen und pflegeleichten Bodenbelag ausgestattet, der der Wohnung eine zeitgemäße Optik verleiht.**

**Große Fenster sorgen für eine helle Wohnatmosphäre und unterstreichen den offenen Charakter der Wohnung. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und kann kurzfristig bezogen werden.**

**Dank der zentralen Lage profitieren Bewohner von einer hervorragenden Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in unmittelbarer Umgebung.**

**Número da propriedade: 26065028 - 63065 Offenbach - Zentrum**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 26065028 - 63065 Offenbach - Zentrum**

## **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 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: 26065028 - 63065 Offenbach - Zentrum**

## **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)**