Offenbach am Main – Lauterborn

Schönes Einfamilienhaus in zentraler Lage Offenbachs

Objektnummer: 22065044

KAUFPREIS: 749.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 140 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 600 m²

Objektnummer: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

Auf einen Blick

Objektnummer	22065044
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	749.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	10.11.2031
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	211.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

Die Immobilie

Objektnummer: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

Die Immobilie

Objektnummer: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

Die Immobilie

Objektnummer: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

Die Immobilie

Objektnummer: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

Die Immobilie

Objektnummer: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

Die Immobilie

Objektnummer: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

Die Immobilie

Objektnummer: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

Die Immobilie

Objektnummer: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

Ein erster Eindruck

Schönes Einfamilienhaus in zentraler Lage Offenbachs. Auf einem Grundstück von ca. 600m² präsentiert sich die schöne Liegenschaft mit 5 Zimmern auf einer Wohnfläche von ca. 140m². On top und nicht in der Wohnfläche enthalten ein 2 Zimmer Dachstudio mit Kochnische und Tageslichtbad von ca. 80m² plus Abstellfläche (ca.10m²). Mit 3 Schlafzimmern in der unteren Etage ist es ein optimales Domizil für eine Familie, Generationswohnen und/ oder Wohnmodelle wie Arbeiten und Wohnen unter einem Dach. Highlight ist sicher der großzügige Wohn-Essbereich mit Kamin und Zugang zur Terrasse mit Zugang zu dem rückwärtigen Gartenbereich, welcher ein optimaler Kommunikationsraum für die Familie bildet. Selbstverständlich steht eine Garage mit Freistellplatz vor der Garage zur Verfügung und rundet das Angebot ab.

Objektnummer: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

Ausstattung und Details

• Einfamilienhaus in zentraler Lage Offenbachs mit Garten und Garage
• Sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schule, ect.
• Dachgeschoss ausbaut mit Küche und Bad, Wohn- und Schlafraum
• Kamin (genehmigungspflichtig)
• Terrasse mit Zugang zum rückwärtigen Gartenbereich
• Bodenbelag: Marmor, Fliesen, Parkett, Teppichboden
• Immobilie komplett unterkellert
• Fußbodenheizung elektrisch in den Bädern
• Ideale Schnittführung - ideal auch für Behinderte
• Tageslichtbäder auf beiden Etagen
• Fenster größtenteils erneuert, 6 Rollläden im Erdgeschoss mit elektrischem Antrieb und Zeitsteuerungsfunktion
• Marmortreppenhaus
•Einbauküche
•Holzdecken
•Ziergitter
•Terrasse mit Markise
•Garage

Objektnummer: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

Alles zum Standort

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. Die Metropole Frankfurt sowie die gesamte Umgebung sind bestens an das Verkehrsnetz angebunden. 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.

Objektnummer: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.11.2031. Endenergiebedarf beträgt 211.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Objektnummer: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

Frankfurter Straße 93 Offenbach am Main
E-Mail: offenbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com