Offenbach am Main – Rosenhöhe

Detached 4.5-room single-family house in a sought-after location on the edge of the forest in Rosenhöhe

Property ID: 25065044



PURCHASE PRICE: 475.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119.96 m^2 • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 405 m^2

Property ID: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

At a glance

Property ID	25065044
Living Space	ca. 119.96 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1964
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	475.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	19.11.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	331.4 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

The property





Property ID: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

The property





Property ID: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

The property





Property ID: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

The property





Property ID: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

The property





Property ID: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

The property





Property ID: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

The property





Property ID: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

The property





Property ID: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

The property





Property ID: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

The property





Property ID: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

The property





Property ID: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

The property





Property ID: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

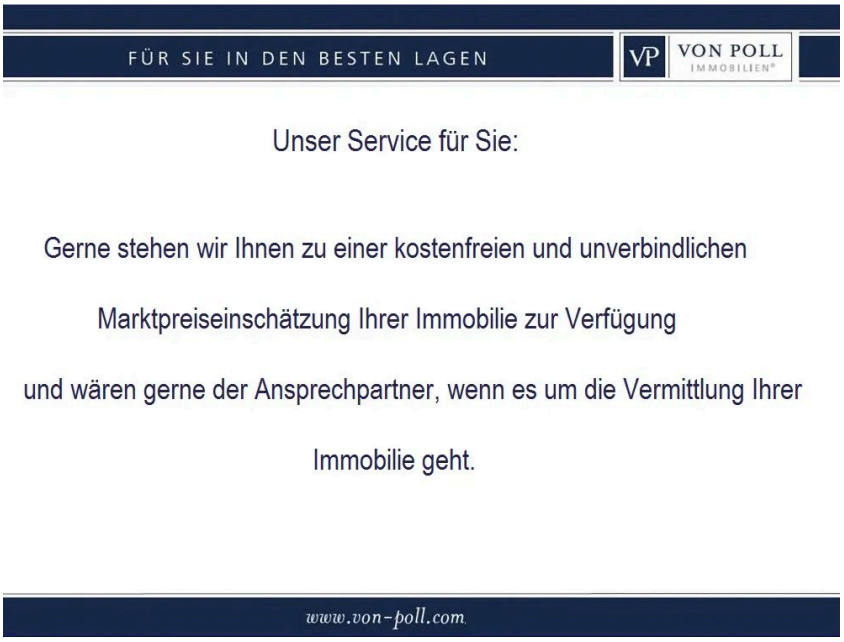
The property





Property ID: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

The property



Property ID: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

A first impression

This well-maintained property is situated directly on the edge of the forest in the family-friendly Offenbach/Rosenhöhe area, offering a variety of leisure activities. The inviting detached single-family home boasts approximately 120 square meters of living space spread over two floors on a roughly 405-square-meter plot. The layout is particularly appealing: a living and dining area with access to the terrace and garden, featuring low-maintenance lawns and mature trees. Also located on the ground floor are the kitchen and a guest WC with natural light. Upstairs, there are three bedrooms, a bathroom with natural light (renovated approximately 10 years ago), and a balcony overlooking the garden. All living and sleeping areas feature parquet flooring. The property has a full basement and is of solid construction. Heating is provided by a gas central heating system, which was replaced around 2018. A garage with a large open parking space in front of it is also included. This property is especially attractive for a discerning couple or family who appreciate living close to nature.

Property ID: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Details of amenities

•Freistehendes 1 Familienhaus in Waldrandlage
•Familienfreundliches Umfeld mit vielseitigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten - Nähe Waldschwimmbad
•Küche mit Eibauküche
•Liebevoll 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

Property ID: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

All about the location

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.

Property ID: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Other information

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 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.

Property ID: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Felix Stemmler

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach
Tel.: +49 69 - 82 37 633 0
E-Mail: offenbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com