Offenbach am Main – Rosenhöhe

# Casa unifamiliar independiente de 4,5 habitaciones en una ubicación privilegiada junto al bosque en Rosenhöhe.

*Número de propiedad: 25065044*




PRECIO DE COMPRA: 475.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 119.96 $m^2$ • HABITACIONES: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 405 $m^2$

Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25065044 |
| Superficie habitable | ca. 119.96 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 4.5 |
| Dormitorios | 3 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 1964 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 475.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliar |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2015 |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Sólido |
| Características | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Gas natural ligero |
| Certificado energético válido hasta | 19.11.2035 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 331.4 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | H |
| Año de construcción según el certificado energético | 2018 |

Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

# La propiedad





Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

# La propiedad





Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

# La propiedad





Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

# La propiedad





Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

# La propiedad





Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

# La propiedad





Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

# La propiedad





Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

# La propiedad





Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

# La propiedad





Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

# La propiedad





Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

# La propiedad





Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

# La propiedad





Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

# La propiedad






Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

# La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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 de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

# Una primera impresión

Esta propiedad bien cuidada se encuentra junto al bosque, en la zona familiar de Offenbach/Rosenhöhe, y ofrece una gran variedad de actividades de ocio. Esta acogedora casa unifamiliar cuenta con aproximadamente 120 metros cuadrados de espacio habitable, distribuidos en dos plantas sobre una parcela de aproximadamente 405 metros cuadrados. Su distribución es especialmente atractiva: un salón-comedor con acceso a la terraza y al jardín, con césped de fácil mantenimiento y árboles maduros. En la planta baja también se encuentran la cocina y un aseo de invitados con luz natural. En la planta superior hay tres dormitorios, un baño con luz natural (reformado hace aproximadamente 10 años) y un balcón con vistas al jardín. Todas las zonas de estar y de dormir cuentan con suelo de parquet. La propiedad cuenta con un sótano completo y es de construcción sólida. La calefacción es de gas, renovada alrededor de 2018. También incluye un garaje con una amplia plaza de aparcamiento abierta delante. Esta propiedad es especialmente atractiva para parejas o familias exigentes que aprecian la naturaleza.

Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

# Detalles de los servicios

•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

Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

# Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

# Otros datos

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.

Número de propiedad: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Felix Stemmler

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com