Offenbach am Main – Rosenhöhe

Freistehendes 4,5 Zimmer- Einfamilienhaus in begehrter Waldrandlage Rosenhöhe

Objektnummer: 25065044



KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119.96 m^2 • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 405 m^2

Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

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

Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Auf einen Blick

Objektnummer	25065044
Wohnfläche	ca. 119.96 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	475.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	19.11.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	331.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Die Immobilie





Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Die Immobilie





Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Die Immobilie





Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Die Immobilie





Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Die Immobilie





Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Die Immobilie





Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Die Immobilie





Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Die Immobilie





Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Die Immobilie





Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Die Immobilie





Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Die Immobilie





Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Die Immobilie





Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Die Immobilie





Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Ein erster Eindruck

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 Freistellplatz vor der Garage zur Verfügung.

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

Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Ausstattung und Details

•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

Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Sonstige Angaben

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: 25065044 - 63069 Offenbach am Main – Rosenhöhe

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Felix Stemmler

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com