Offenbach – Offenbach - City

Helle 2 Zimmer Lifestyle Wohnung mit Balkon - Citylage Offenbach für Selbstnutzer und Kapitalanleger

Objektnummer: 25065049



KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54.65 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25065049 - 63071 Offenbach – Offenbach - City

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

Objektnummer: 25065049 - 63071 Offenbach – Offenbach - City

Auf einen Blick

Objektnummer	25065049
Wohnfläche	ca. 54.65 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2015

Kaufpreis	289.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

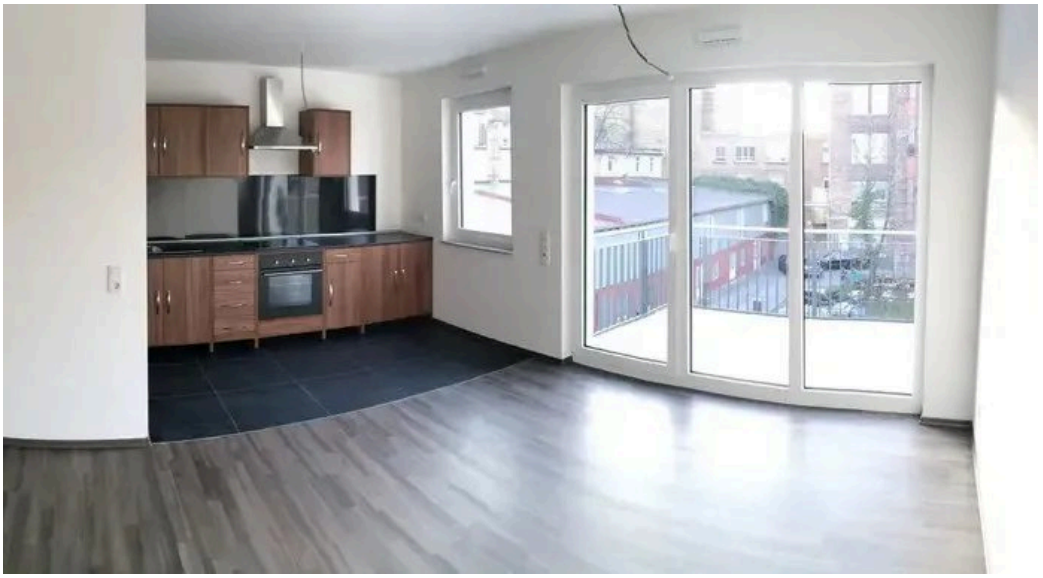
Objektnummer: 25065049 - 63071 Offenbach – Offenbach - City

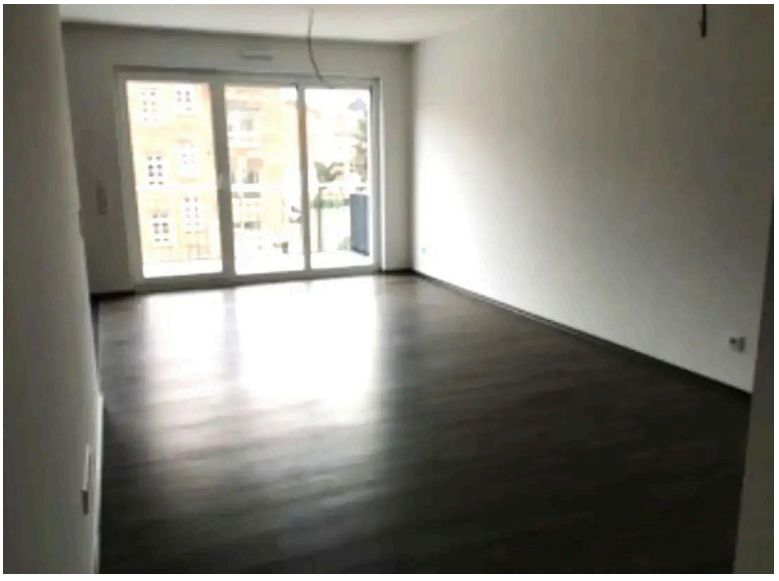
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme Dampf	Endenergiebedarf	64.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.03.2026	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 25065049 - 63071 Offenbach – Offenbach - City

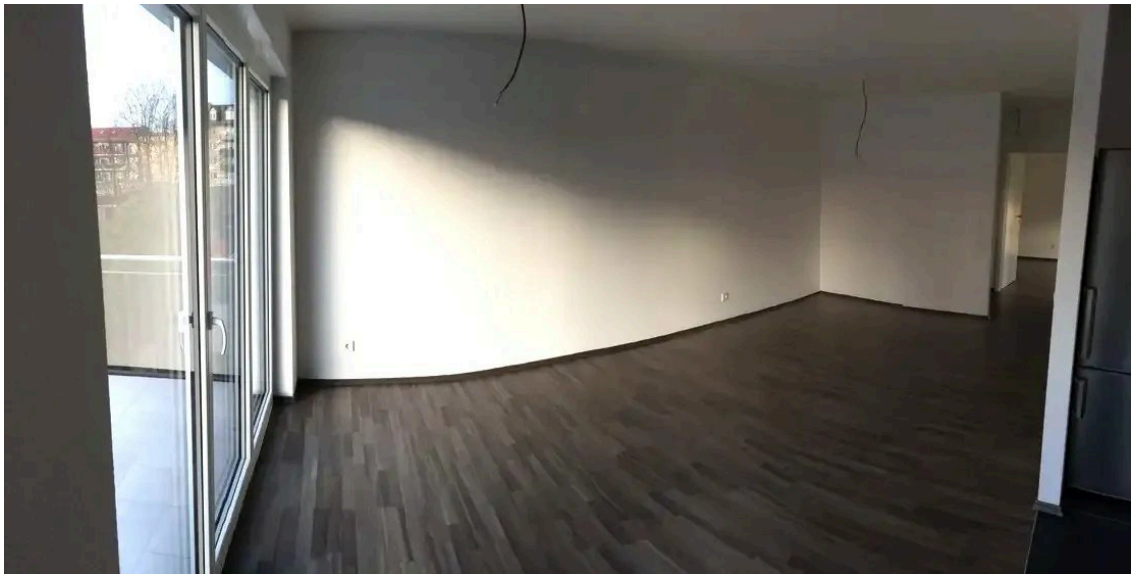
Die Immobilie

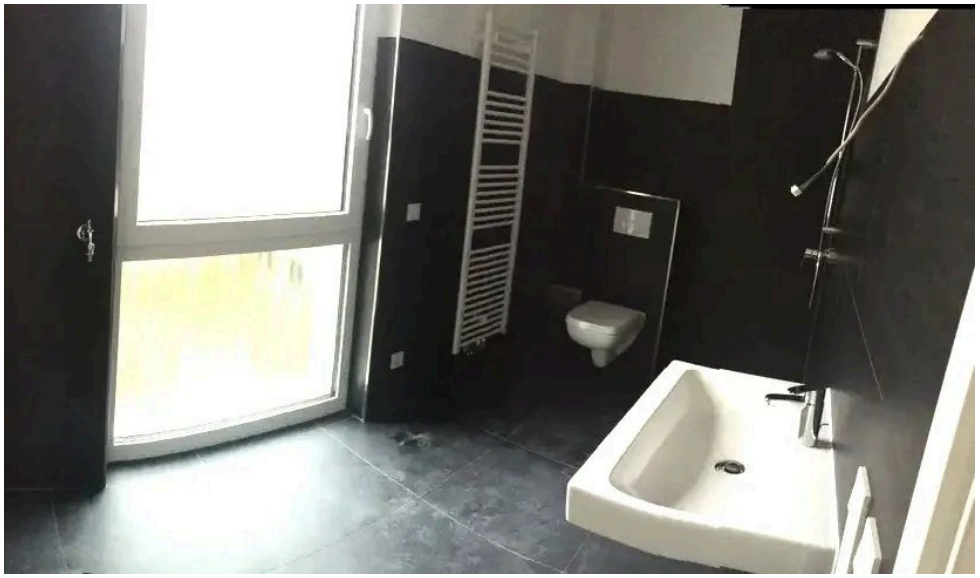




Objektnummer: 25065049 - 63071 Offenbach – Offenbach - City

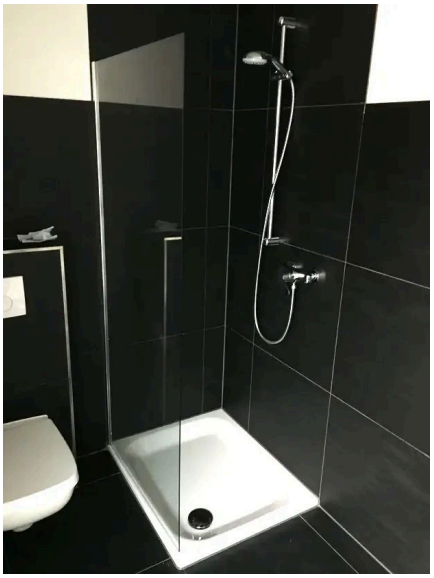
Die Immobilie

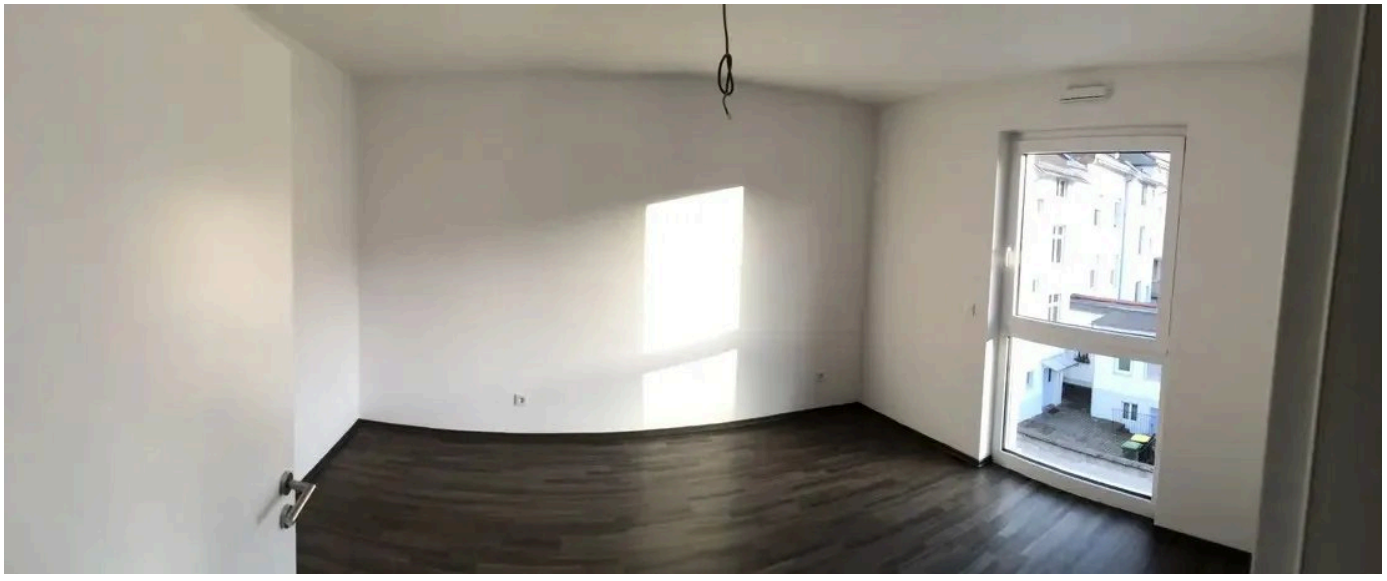




Objektnummer: 25065049 - 63071 Offenbach – Offenbach - City

Die Immobilie





Objektnummer: 25065049 - 63071 Offenbach – Offenbach - City

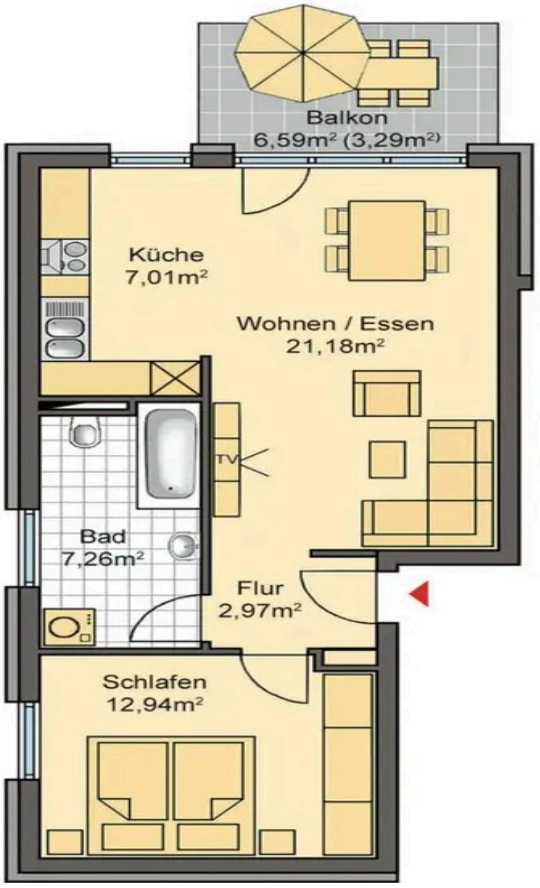
Die Immobilie





Objektnummer: 25065049 - 63071 Offenbach – Offenbach - City

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25065049 - 63071 Offenbach – Offenbach - City

Ein erster Eindruck

Helle 2 Zimmer Lifestyle-Wohnung mit Balkon und Weitblick- Citylage OF

Stilvoll präsentiert sich die 2 Zimmerwohneinheit in einer gepflegten Wohnanlage BJ 2015 mit 7 Wohneinheiten in der 2. Etage in direkter Citylage Offenbach.

Insgesamt stehen auf einer Wohnfläche von ca. 54,63 m² - ein Entrée, 1 Tageslichtwannenbad, ein Schlafzimmer, eine offene Küche, die fliesend in den Wohn-Essbereich übergeht zur Verfügung.

Wohn- und Essbereich haben Zugang zum Balkon in Westausrichtung.

Bemerkenswert die durchdachte Schnittführung mit großzügiger Befensterung (3-fach verglast), welche die Immobilie ins rechte Licht setzt.

Besonders attraktiv die zentrale City Lage – in wenigen Minuten zu Fuß zum Bahnhof, ins Zentrum oder dem beliebten Wochenmarkt, ganz in der Nähe, der Main mit seinen zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Ideal für den anspruchsvollen Single oder ein Paar, welche die gute Anbindung an die Öffentlichen Verkehrsmittel und die zentrale Lage in Offenbach schätzen, ebenso für den Kapitalanleger mit Weitblick.

Objektnummer: 25065049 - 63071 Offenbach – Offenbach - City

Ausstattung und Details

•Ruhige Zweitreihenbebauung (modernes Hinterhaus), 7 Parteien - 3 Etagen
•Balkon mit Weitblick in Westausrichtung
•Offene Wohngestaltung von Küche und Wohn-Essbereich mit hochwertiger Einbauküche
•Tageslichtwannenbad mit separater Duschkabine
•Waschmaschinenanschluss auf der Etage
•Großzügige Befensterung – hoher Lichteinfall
•Fenster: 3 fach-Verglasung, z.T. mit elektrischen Jalousien elektrische Außenjalousien
•Audio-Video Sprechanlage
•Dezentrale Lüftungsanlage
•Bodenbelag: Laminat in Wohn- und Schlafräumen, Feinsteinfliesen im Badezimmer
•Befeuerung: Fernwärme - KfW-Energieeffizienzhaus-Standard 70, Fußbodenheizung
•Ideale Verkehrsanbindung an die A661 und die öffentlichen Verkehrsmittel
•Private Nutzfläche im Untergeschoss: privates Kellerabteil
•Hausverwaltung

Objektnummer: 25065049 - 63071 Offenbach – Offenbach - City

Alles zum Standort

Offenbach am Main – die Schwester der Rhein-Main-Metropole Frankfurts ist mit ca.133.000 Einwohnern die fünftgrößte 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 B3, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene B661 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 Immobilie selbst befindet sich in ruhiger Zweitreihenbebauung (Hinterhaus). Der Offenbacher Hauptbahnhof ist in 7 Minuten zu Fuß zu erreichen (von dort ist man in 10 Minuten am Frankfurter Hauptbahnhof), die S-Bahn-Station am Marktplatz innerhalb 10 Minuten, Fahrzeit City FFM, ebenfalls 10 Minuten – Flughafen FFM Rhein-Main ca. 20 Min.

Objektnummer: 25065049 - 63071 Offenbach – Offenbach - City

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: 25065049 - 63071 Offenbach – Offenbach - City

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