Offenbach am Main – Tempelsee

Modernisierte 3-Zimmer Doppelhaushälfte mit Garage und großem Garten – Die Alternative zur Wohnung

Objektnummer: 26065027



KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 600 m²

Objektnummer: 26065027 - 63071 Offenbach am Main – Tempelsee

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

Objektnummer: 26065027 - 63071 Offenbach am Main – Tempelsee

Auf einen Blick

Objektnummer	26065027
Wohnfläche	ca. 90 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1946
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	475.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26065027 - 63071 Offenbach am Main – Tempelsee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	231.06 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26065027 - 63071 Offenbach am Main – Tempelsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26065027 - 63071 Offenbach am Main – Tempelsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26065027 - 63071 Offenbach am Main – Tempelsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26065027 - 63071 Offenbach am Main – Tempelsee

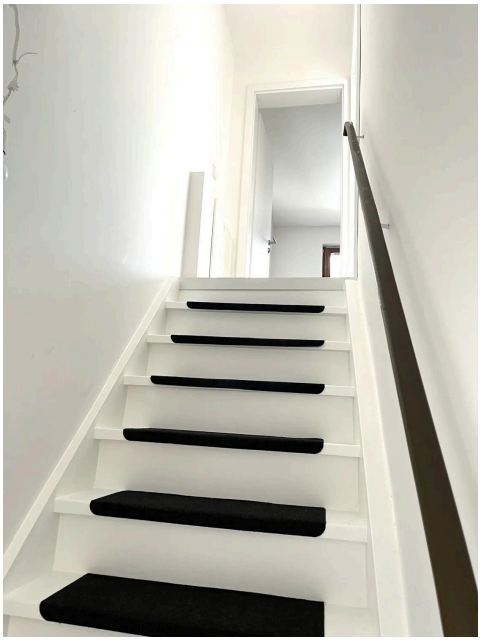
Die Immobilie





Objektnummer: 26065027 - 63071 Offenbach am Main – Tempelsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26065027 - 63071 Offenbach am Main – Tempelsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26065027 - 63071 Offenbach am Main – Tempelsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26065027 - 63071 Offenbach am Main – Tempelsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26065027 - 63071 Offenbach am Main – Tempelsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26065027 - 63071 Offenbach am Main – Tempelsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26065027 - 63071 Offenbach am Main – Tempelsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26065027 - 63071 Offenbach am Main – Tempelsee

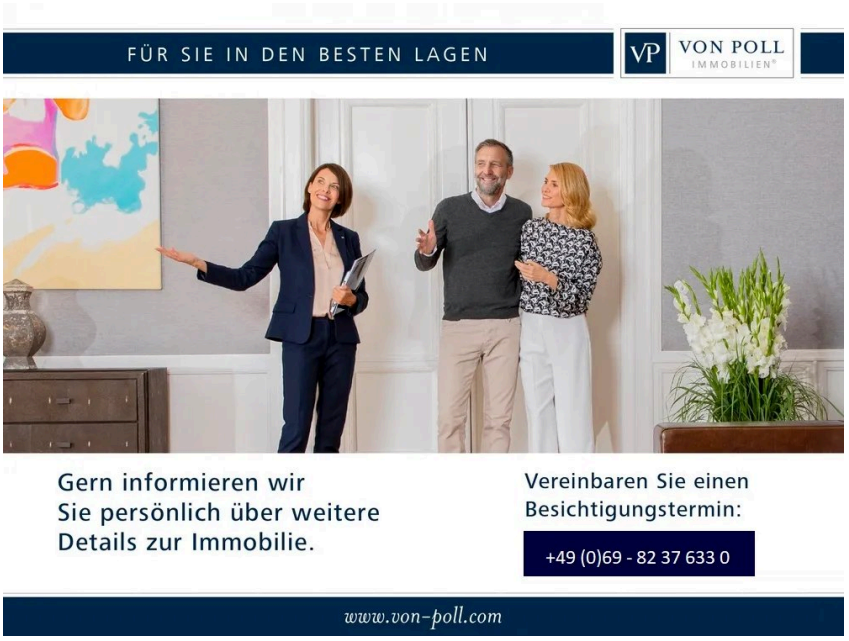
Die Immobilie





Objektnummer: 26065027 - 63071 Offenbach am Main – Tempelsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26065027 - 63071 Offenbach am Main – Tempelsee

Ein erster Eindruck

Modernisierte 3-Zimmer Doppelhaushälfte mit Garage und Garten – „die Alternative zur Wohnung"

Auf einer Wohnfläche von ca. 90m² stehen 3 smarte Wohnräume mit individueller Schnittführung zur Verfügung.

Das ca. 1946 erbaute Haus wurde 2020 umfassend modernisiert und mit einer Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung ausgestattet.
Wasser und Stromleitungen wurden erneuert, ebenso teilweise die Fenster.
Bodenbelag: Laminat in moderner Optik und ein saniertes Tageslichtduschbad zählen zu den Annehmlichkeiten.

Die überdachte Terrasse wurde bereits ca.1980 errichtet und bietet nicht nur einen wunderschönen Ausblick in den Garten mit Grünfläche und alten Baumbestand, sondern auch direkten Abgang in den Garten.

Der Garten bietet Platz für Spielburg, Freisitz, Gartenhaus und Grillstation und ist ein idealer Platz für Hobbygärtner.

Selbstverständlich steht eine Garage mit Freistellplatz und eine abschließbare Toreinfahrt zur Verfügung.

Öffentliche Verkehrsmittel und Parkanlagen sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig vor Ort, die Nähe zur City Frankfurt und Offenbach sowie die gute Anbindung an den Wetterpark mit seinen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten machen die Lage besonders attraktiv für ein Paar oder die kleine Familie, gerne mit Vierbeiner.

Objektnummer: 26065027 - 63071 Offenbach am Main – Tempelsee

Ausstattung und Details

•Großes Grundstück
•Doppelhaushälfte modernisiert mit Anbau von einer überdachten Terrasse ca. 1980 (Größe ca. 3,50 × 4 m)
•Gaszentralheizung von 2020, Fußbodenheizung, fernsteuerbar
•Wasser- und Stromleitung von 2020
•Küche mit Einbauküche und Zugang zur Terrasse
•Tageslichtduschbad im Erdgeschoss ca. 2020, Duschbad im Untergeschoss (Originalbaujahr)
•Hobbyraum im UG
•Doppelverglaste Fenster, teils Holz, teils Kunststoff, teilweise abschließbar mit Rollläden, Seitenfenster neu
•Hauseingangstür neu 6-loch verriegelt
•Bodenbelag: Fliesen und Laminat in den Wohnräumen (2020)
•Dach gedämmt
•Zwischendeckendämmung
•Video überwacht
•Garage und Freistellplatz mit abgeschlossener Toreinfahrt
•Gartenzaun erneuert
•Nähe Wetterpark und Parkanlage
•Familienfreundliche Lage Tempelsee mit Einkaufsmöglichkeiten vor Ort

Objektnummer: 26065027 - 63071 Offenbach am Main – Tempelsee

Alles zum Standort

Lage und Verkehrsanbindung:
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 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. 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.

Selbstverständlich stehen für die Bildung des Familiennachwuchses verschiedene Institutionen zur Verfügung.

Der Stadtteil Tempelsee im Süden Offenbachs – ist ein familienfreundliches Wohngebiet mit allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs - wird wegen seiner Nähe zur Natur mit vielen Wander- und Radwegen und seiner schönen Parkanlage sehr geschätzt.

Direkt an der Stadthalle – ein wichtiger Veranstaltungsort Offenbachs -ist der Busbahnhof – hier verkehren die Stadtbuslinien 101 und 104.

Objektnummer: 26065027 - 63071 Offenbach am Main – Tempelsee

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: 26065027 - 63071 Offenbach am Main – Tempelsee

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