Offenbach – Nordend

Kompakt, hell und zentral – 1-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss in guter Lage

Objektnummer: 26065049



KAUFPREIS: 170.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 34 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26065049 - 63067 Offenbach – Nordend

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

Objektnummer: 26065049 - 63067 Offenbach – Nordend

Auf einen Blick

Objektnummer	26065049
Wohnfläche	ca. 34 m²
Etage	6
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1970

Kaufpreis	170.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26065049 - 63067 Offenbach – Nordend

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	112 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.03.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26065049 - 63067 Offenbach – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26065049 - 63067 Offenbach – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26065049 - 63067 Offenbach – Nordend

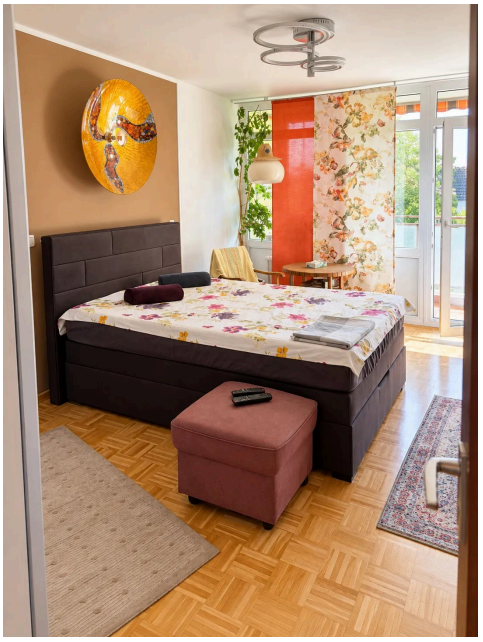
Die Immobilie





Objektnummer: 26065049 - 63067 Offenbach – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26065049 - 63067 Offenbach – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26065049 - 63067 Offenbach – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26065049 - 63067 Offenbach – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26065049 - 63067 Offenbach – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26065049 - 63067 Offenbach – Nordend

Die Immobilie





Objektnummer: 26065049 - 63067 Offenbach – Nordend

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in zentraler Lage von Offenbach am Main und überzeugt durch ihre helle Atmosphäre, einen funktionalen Grundriss sowie einen schönen Ausblick über die umliegende Bebauung.

Der großzügige Wohn- und Schlafbereich bietet ausreichend Platz für eine komfortable Möblierung und wird durch die große Fensterfront mit viel Tageslicht versorgt. Der vorhandene Parkettboden verleiht dem Raum eine warme und wohnliche Atmosphäre. Von hier aus gelangt man auf den Balkon, der einen angenehmen Rückzugsort mit Blick ins grüne Umfeld und über die Dächer der Stadt bietet.

Die separate Küche ist kompakt und zweckmäßig gestaltet und verfügt über ein eigenes Fenster. Das Badezimmer präsentiert sich gepflegt und ist mit einer Dusche ausgestattet.

Die Wohnung wurde bislang vom Eigentümer selbst genutzt und wird im Zuge des Verkaufs vollständig geräumt und bezugsfrei übergeben. Dadurch eignet sie sich sowohl für eine kurzfristige Eigennutzung als auch für eine Neuvermietung nach den individuellen Vorstellungen des Käufers.

Die Lage im 6. Obergeschoss sorgt für viel Licht und eine angenehme Distanz zum Straßenleben. Gleichzeitig profitiert die Wohnung von einer zentralen und gut angebundenen Lage in Offenbach mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Dank der kompakten und gut nutzbaren Aufteilung eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger und bietet eine attraktive Kombination aus urbanem Wohnen, Balkon und schönem Weitblick.

Objektnummer: 26065049 - 63067 Offenbach – Nordend

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im Offenbacher Nordend und verbindet urbanes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an Frankfurt und das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind in der Umgebung gut erreichbar.

Besonders attraktiv ist die Nähe zur S-Bahn-Station Offenbach Ledermuseum. Von hier verkehren die Linien S1, S2, S8 und S9 und ermöglichen eine direkte Verbindung in Richtung Frankfurt, Wiesbaden, Mainz, Hanau und in weitere Teile des Rhein-Main-Gebiets.

Auch mit dem Bus ist die Lage gut erschlossen. Das Offenbacher Stadtbusnetz bietet zahlreiche Verbindungen innerhalb des Stadtgebiets sowie zu weiteren wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

Für Berufspendler Richtung Frankfurt ist die Lage besonders interessant: Von Offenbach aus ist die Frankfurter Innenstadt mit der S-Bahn in kurzer Fahrzeit erreichbar; vom Offenbacher Marktplatz beträgt die Fahrtzeit rund 10 Minuten bis in die Frankfurter Innenstadt und etwa 15 Minuten bis zum Frankfurter Hauptbahnhof.

Auch die Anbindung mit dem Pkw ist komfortabel. Über den Bereich Kaiserlei besteht ein schneller Anschluss an die A661 und damit an das überregionale Autobahnnetz mit Verbindungen Richtung Frankfurt, Flughafen und Offenbacher Kreuz.

Damit eignet sich die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Pendler und Kapitalanleger, die eine zentrale Wohnlage mit guter Infrastruktur und hervorragender Anbindung an Frankfurt schätzen.

Objektnummer: 26065049 - 63067 Offenbach – Nordend

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: 26065049 - 63067 Offenbach – Nordend

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