Offenbach / Tempelsee – Tempelsee

Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und parkähnlicher Gartenanlage

Objektnummer: 26065050



KAUFPREIS: 985.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 223 m² • ZIMMER: 9.5 • GRUNDSTÜCK: 693 m²

Objektnummer: 26065050 - 63071 Offenbach / Tempelsee – Tempelsee

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

Objektnummer: 26065050 - 63071 Offenbach / Tempelsee – Tempelsee

Auf einen Blick

Objektnummer	26065050
Wohnfläche	ca. 223 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1926
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	985.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 48 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26065050 - 63071 Offenbach / Tempelsee – Tempelsee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	20.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	104.46 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26065050 - 63071 Offenbach / Tempelsee – Tempelsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26065050 - 63071 Offenbach / Tempelsee – Tempelsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26065050 - 63071 Offenbach / Tempelsee – Tempelsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26065050 - 63071 Offenbach / Tempelsee – Tempelsee

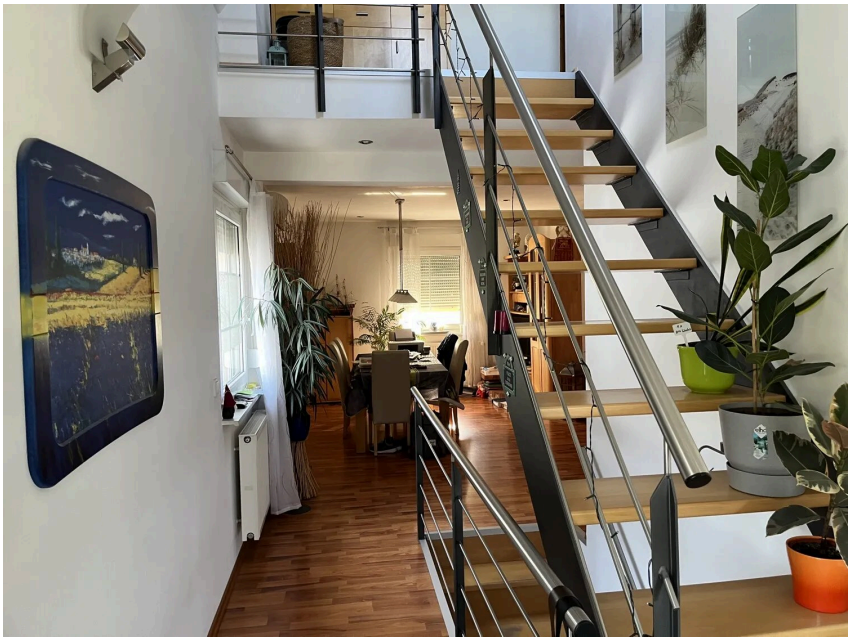
Die Immobilie





Objektnummer: 26065050 - 63071 Offenbach / Tempelsee – Tempelsee

Die Immobilie

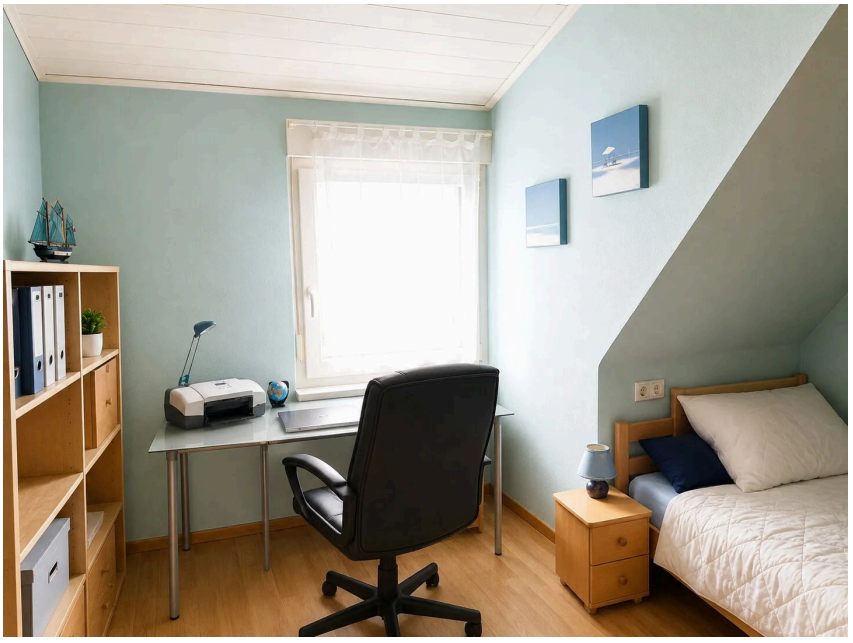




Objektnummer: 26065050 - 63071 Offenbach / Tempelsee – Tempelsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26065050 - 63071 Offenbach / Tempelsee – Tempelsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26065050 - 63071 Offenbach / Tempelsee – Tempelsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26065050 - 63071 Offenbach / Tempelsee – Tempelsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26065050 - 63071 Offenbach / Tempelsee – Tempelsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26065050 - 63071 Offenbach / Tempelsee – Tempelsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26065050 - 63071 Offenbach / Tempelsee – Tempelsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26065050 - 63071 Offenbach / Tempelsee – Tempelsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26065050 - 63071 Offenbach / Tempelsee – Tempelsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26065050 - 63071 Offenbach / Tempelsee – Tempelsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26065050 - 63071 Offenbach / Tempelsee – Tempelsee

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

+49 (0)69 - 82 37 633 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26065050 - 63071 Offenbach / Tempelsee – Tempelsee

Die Immobilie



Objektnummer: 26065050 - 63071 Offenbach / Tempelsee – Tempelsee

Ein erster Eindruck

Das Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in einem sehr soliden Zustand und präsentiert sich mit einem paradiesischen Garten auf einem ca. 693m² großen Prachtgrundstück.

Ursprünglich 1926 erbaut wurde die Immobilie 1999 komplett renoviert und 2010 mit einem Anbau versehen. Die umfassenden Modernisierungsmaßnahmen kommen einer Kernsanierung gleich.

Die Wohneinheit in der ersten Etage umfasst eine ca. 70m² große 3 Zimmerwohnung mit Küche und saniertem Duschbad sowie eine verglaste Loggia. Die Wohnung ist mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Die Maisonettewohnung in der 2. und 3. Etage bietet 5 Zimmer, 2 Tageslichtduschbäder und eine Küche, sowie ebenfalls eine verglaste Loggia. Auch diese Wohnung verfügt über Inverter-Klimageräte.

Im Erdgeschoss steht zudem ein 1-Zimmerapartement von ca. 24 m² mit offener Küche und innenliegendem Duschbad zur Verfügung. Hier besticht die Terrasse mit Blick in den paradiesischen Garten.

Große Fensterfronten setzen die Immobilien ins rechte Licht.

Selbstverständlich ist die Immobilie mit 2,5 wohnlich ausgebauten Nutzflächen, einem Waschkeller und einer Gästetoilette unterkellert.

Der Garten ist mit einem Gewächshaus, einer Werkstatt, einem gemauertem Gartenhaus und einem Wasserspiel mit Fischteich, sowie einer Pergola und 2 Freisitzen ausgestattet und durch einen mäandernden Weg inmitten des paradiesisch anmutenden Garten verbunden.

In der abgeschlossenen Toreinfahrt (elektrisch) steht eine Garage mit 2 Freistellplätzen in Reihe zur Verfügung.

Das Angebot ist besonders attraktiv für Generationswohnen, Wohnmodelle wie Arbeiten und Wohnen unter einem Dach, sowie für Kapitalanleger.

Objektnummer: 26065050 - 63071 Offenbach / Tempelsee – Tempelsee

Ausstattung und Details

- 3 Wohneinheiten mit einer Terrasse und zwei Loggien
- Fenster: Große Fensterfronten - bodentief, Sprossenfenster Doppelverglasung z.T. 3-fach Verglasung
- Fenster z.T. mit elektrischen Rollläden
- Bodenbelag: Fliesen und Laminat mit Fußbodenheizung
- Gasheizung
- 3 Einbauküchen
- Sanitäre Einrichtungen auf allen Etagen
- Loggien verglast und Terrasse
- Inverter-Klimageräte 3 Stück
- Gauben
- Dach erneuert und gedämmt
- Garage und 2 Freistellplätze in Reihe
- Garten mit gemauertem Gartenhaus (doppelt verglaste Kunststofffenster (Größe ca. 22 m²), Pflanzenhaus (ca. 20m²), Brunnen zur Gartenbewässerung (ca. 4 m tief), 2 Fischteiche, zudem ein hübscher Vorgarten

-Günstige Einkaufsmöglichkeiten, Parkanlagen und der Wetterpark sowie viele Wander- und Radwege, Waldrandlage und die günstige Lage für öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig zu erreichen.

Modernisierungsmaßnahmen:
2020 Horizontalsperre
2018 Bäder
2012 1-Zimmerapartement EG/Souterrain
2011 Hof und Zaun
2011 Wärmedämmung
2011 Klimageräte 3 Stück Inverter,
2011 Dach
2011 Sat-Anlage und Kabel 2 Stück mit Anschlüssen in allen Zimmern
2010 Anbau
2009 Elektro und Wasserleitungen
2005 Bäder

Objektnummer: 26065050 - 63071 Offenbach / Tempelsee – 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: 26065050 - 63071 Offenbach / Tempelsee – 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: 26065050 - 63071 Offenbach / Tempelsee – 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