

Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Neubau-Erstbezug: attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit gehobener Ausstattung in Mainlage

Objektnummer: 24065016



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

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

Objektnummer: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Auf einen Blick

Objektnummer	24065016
Wohnfläche	ca. 92 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2022
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	520.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	29.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.10.2033	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Die Immobilie



Objektnummer: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Die Immobilie



Objektnummer: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Die Immobilie



Objektnummer: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Die Immobilie



Objektnummer: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Die Immobilie



Objektnummer: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Die Immobilie



Objektnummer: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

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: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Ein erster Eindruck

Die 2022 fertiggestellte Eigentumswohnung in Offenbach am Main eignet sich ideal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage. Die attraktive Nähe zum Mainufer bietet hier zahlreiche Erholungs- und Aktivitätsmöglichkeiten, so dass auch Outdoor-Fans und Ruhesuchende auf ihre auf ihre Kosten kommen. Zu den Vorzügen der Eigentumswohnungen im Erstbezug gehört der Top-Zustand: Hier erleben Sie oder Ihre Mieter dank des Neubaucharakters hochwertiges Wohnen. Fußbodenheizung, 3-fach verglaste Kunststofffenster mit UV-, Wärme- und Schallschutz sowie ein gedämmtes Dach aus dem Baujahr 2022 unterstreichen diesen Zustand. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. € 204. inklusive Instandhaltungsrücklage. Über das Treppenhaus erreichen Sie die Wohnung in der 1. Etage des 6-Familienhauses und verfügen hier über ca. 90 m² Wohnfläche. Die 3 Zimmer bieten 2 Schlafzimmer und sind somit ideal für Paare und Familien. Außerdem stehen Ihnen eine offene Küche mit Anschlüssen für eine Kochinsel, 2 Bäder, davon eines mit Badewanne und eines mit Dusche, sowie ein Gäste-WC zur Verfügung. Das Hauptbadezimmer besticht durch Tageslicht, eine bodentiefe Dusche und einen Waschmaschinenanschluss, während das Bad en suite zum Hauptschlafzimmer über eine elegante, freistehende Badewanne und ein separates WC verfügt. Eine neuwertige Ausstattung trägt zum hohen Wohnkomfort bei, zu dem unter anderem Landhausparkett, Fußbodenheizung in allen Räumen, eine Freisprechanlage sowie Glasfaseranschluss gehören. Als attraktive Außenflächen versprechen die 2 Balkone Erholung an der frischen Luft. Eine Solaranlage zur Warmwasserbereitung sorgt dafür, dass Sie sich in Zukunft doppelt freuen können, wenn die Sonne scheint.

Objektnummer: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Ausstattung und Details

- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit UV-, Wärme- und Schallschutz
- 2 Bäder, davon eines mit Badewanne und eines mit Dusche
- Glasfaseranschluss
- Solaranlage zur Warmwasserbereitung
- KFZ Außenstellenplatz

Objektnummer: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Alles zum Standort

Offenbach am Main – direkt an Frankfurt am Main angrenzend, ist mit ca. 132.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt Hessens. Gelegen am südlichen und südöstlichen Ufer des Mains, bietet die Stadt ein großes geschichtliches und kulturelles Erbe, eine lebendige Kunstszene und eine hohe Lebensqualität. Die einst hugenottisch geprägte Industriestadt und Zentrum der Lederwarenindustrie ist heute ein weltweit bedeutender Standort für Design und Mode. Das Stadtzentrum umfasst eine fast mediterrane Leichtigkeit, egal ob beim Marktbummel, im Restaurant oder Café. Gerade die Nähe zu Frankfurt und der interessante Mix von internationalem Flair, Stadtarchitektur und Natur zieht mehr und mehr Interessierte an, welche die Nähe zur Rhein-Main-Metropole schätzen. In und um Offenbach können Naturfreunde neben Parks und Gärten ein umfassendes Angebot finden, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad einladen, die Apfelwein- und Obstwiesentour zu entdecken oder die Industriekultur zu erkunden. Die Metropole Frankfurt sowie die gesamte Umgebung sind bestens an das Verkehrsnetz angebunden. 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.

Objektnummer: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 29.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

Frankfurter Straße 93 Offenbach am Main

E-Mail: offenbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com