

Offenbach – Rumpenheim

# Rarität - traumhafte 4,5 Zimmer-Maisonette-Wohnung im Hofgut zu Rumpenheim

Objektnummer: 24065022



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126,62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 24065022 - 63075 Offenbach – Rumpenheim

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

Objektnummer: 24065022 - 63075 Offenbach – Rumpenheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24065022	Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 126,62 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	04.04.2024	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	4.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1870		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 24065022 - 63075 Offenbach – Rumpenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ERDGAS_LEICHT	Endenergieverbrauch	81.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.08.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24065022 - 63075 Offenbach – Rumpenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065022 - 63075 Offenbach – Rumpenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065022 - 63075 Offenbach – Rumpenheim

## Die Immobilie



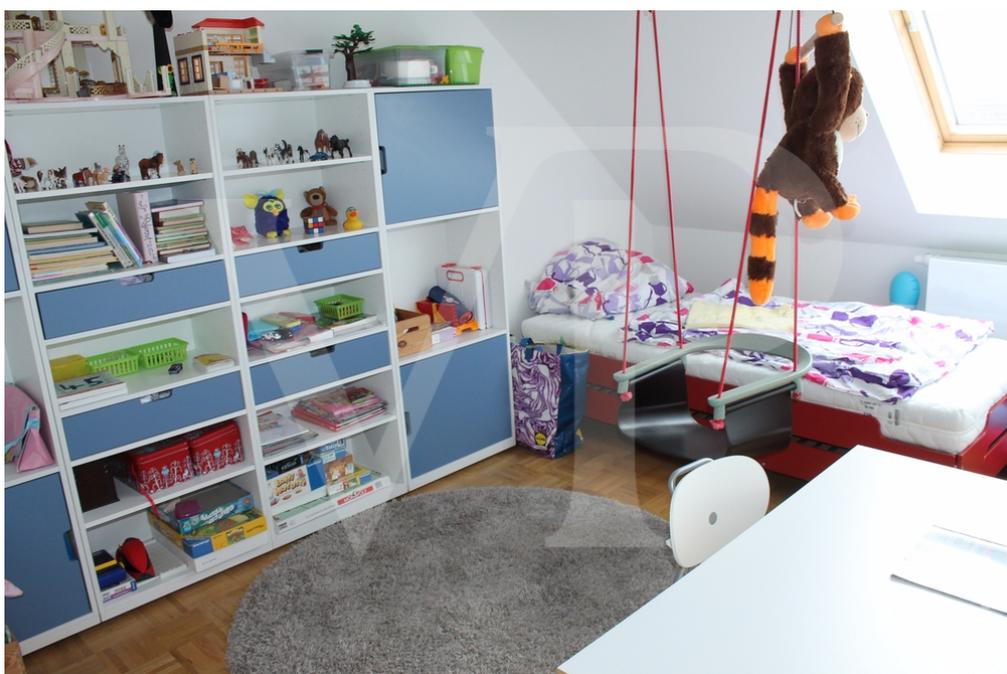
Objektnummer: 24065022 - 63075 Offenbach – Rumpenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065022 - 63075 Offenbach – Rumpenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065022 - 63075 Offenbach – Rumpenheim

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



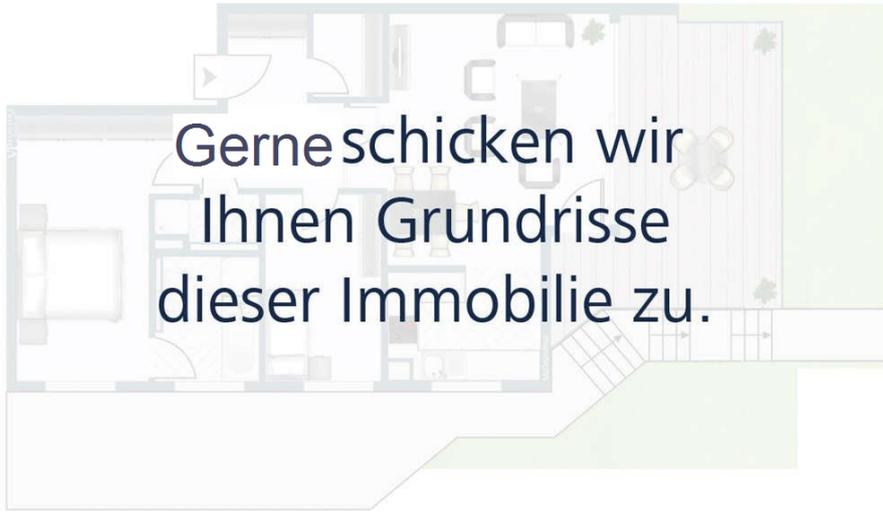
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24065022 - 63075 Offenbach – Rumpenheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/eppstein](http://www.von-poll.com/eppstein)

Objektnummer: 24065022 - 63075 Offenbach – Rumpenheim

## Ein erster Eindruck

Traumhafte Maisonette-Wohnung im 1870 erbauten und auf höchstem bau- und technischem Niveau kernsanierten historischen Hofgut zu Hessen. Bemerkenswert ist die idyllische Lage direkt in Rumpenheim, nur ca. 100m von den Ufern des Mains entfernt. Die lichtdurchflutete Wohnfläche von ca. 126,62 m<sup>2</sup> teilt sich wie folgt auf: Im Obergeschoss befindet sich die geräumige Küche mit Essbereich, das Wohnzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie ein Arbeits- oder Kinderzimmer. Über eine Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, welches sich in das Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Vollbad unterteilt. Das Schlafzimmer bietet Zugang zum Balkon ("Schwalbennest") mit einem wunderbarem Ausblick. Ein Gemeinschaftsplatz in der Mitte des Vier-Seiten-Hofes mit Blick auf den Wasserturm lädt zum Verweilen ein.

Objektnummer: 24065022 - 63075 Offenbach – Rumpenheim

## Ausstattung und Details

- Parkettboden
- Bodentiefe Fenster im Wohnbereich
- Balkon („Schwalbennest“)
- Historische Elemente (z.B. freigelegte Holzbalken)
- Separater Abstellraum
- KFZ- Abstellplatz
- Hochwertige Einbauküche

Objektnummer: 24065022 - 63075 Offenbach – Rumpenheim

## Alles zum Standort

Rumpenheim selbst liegt am linken Mainufer, direkt an der Mainschleife, etwa 5 km von Offenbach und ca. 10 km von Frankfurt (Fähre) entfernt und zählt zu den ältesten Gemeinden der Region. Der Ort zählt zum Landkreis Offenbach und ist bekannt für sein malerisches dreiflügeligen Landgrafen-Schloss., welches nach Instandsetzung zu Wohnzwecken genutzt wird. Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten erreichbar (Bäcker, Supermarkt, Apotheke, Banken etc.); Kindergarten und Grundschule befinden sich ganz in der Nähe. Zahlreiche Vereine und die Nähe zur Natur bieten viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung (Reiten, Reitsdälle vorhanden, Radfahren, Fußball spielen, Wandern etc.) und direktem Zugang zum öffentlichen Schlosspark. Gerade seit dem Ausbau des Frankfurter Flughafens ist Rumpenheim sehr begehrt, da es vom Fluglärm wenig betroffen ist und eine gute Verkehrsanbindung an Offenbach und die Ostmetropole Frankfurts bietet, die per Auto, Fähre oder Fahrrad zu erreichen ist. Die Immobilie selbst befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Schloss Rumpenheim und dem angrenzenden Schlosspark, welcher zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Gerade seit dem Ausbau des Frankfurter Flughafens ist Rumpenheim sehr begehrt, da es vom Fluglärm wenig betroffen ist und eine gute Verkehrsanbindung an Offenbach und die Ostmetropole Frankfurts bietet, die per Auto, Fähre oder Fahrrad zu erreichen ist.

Objektnummer: 24065022 - 63075 Offenbach – Rumpenheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 81.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist . Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24065022 - 63075 Offenbach – Rumpenheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93 Offenbach am Main  
E-Mail: [offenbach@von-poll.com](mailto:offenbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)