

Offenbach am Main – Offenbach-Ost

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

CODE DU BIEN: 24065016



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

PRIX D'ACHAT: 520.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 92 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24065016
Surface habitable	ca. 92 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2022
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	520.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 10 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	GAS
Certification énergétique valable jusqu'au	17.10.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	29.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	A+

CODE DU BIEN: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

## Une première impression

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 m<sup>2</sup> 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.

CODE DU BIEN: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

## Plus d'informations

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

Endenergiebedarf beträgt 29.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODE DU BIEN: 24065016 - 63065 Offenbach am Main – Offenbach-Ost

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)