

Offenbach am Main – Lauterborn

# Schönes Einfamilienhaus in zentraler Lage Offenbachs

**CODICE OGGETTO: 22065044**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 600 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22065044
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	GAS	Consumo energetico	211.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.11.2031	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## La proprietà



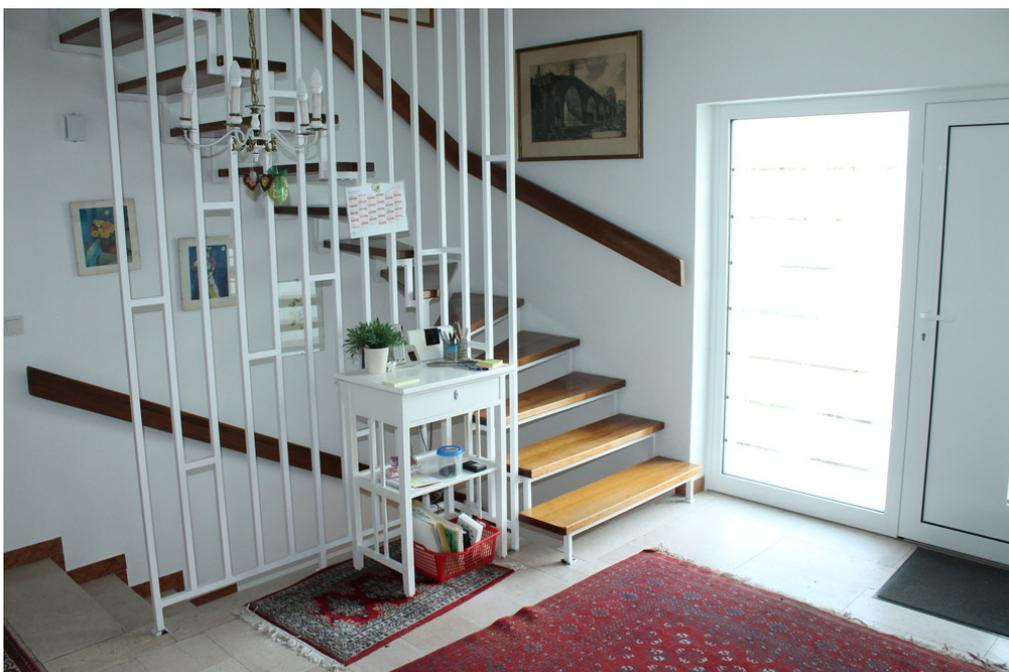
CODICE OGGETTO: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## La proprietà



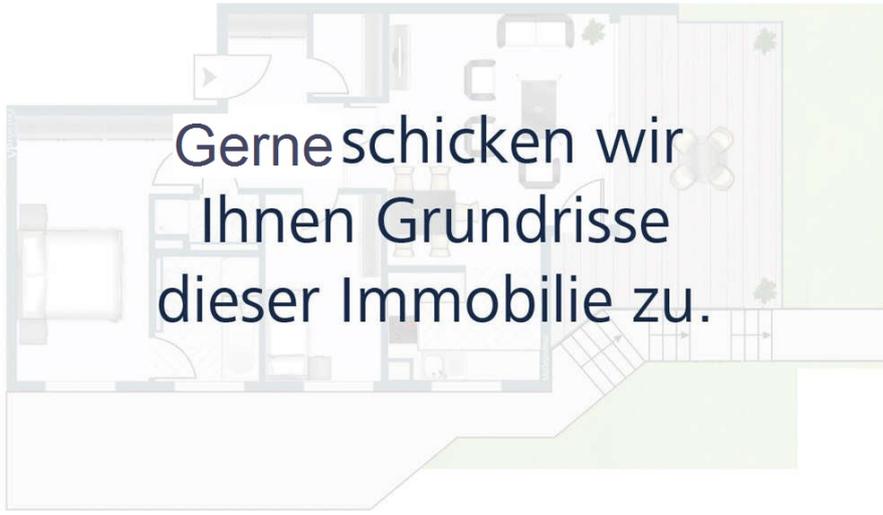
CODICE OGGETTO: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**CODICE OGGETTO: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn**

## Una prima impressione

Schönes Einfamilienhaus in zentraler Lage Offenbachs. Auf einem Grundstück von ca. 600m<sup>2</sup> präsentiert sich die schöne Liegenschaft mit 5 Zimmern auf einer Wohnfläche von ca. 140m<sup>2</sup>. On top und nicht in der Wohnfläche enthalten ein 2 Zimmer Dachstudio mit Kochnische und Tageslichtbad von ca. 80m<sup>2</sup> plus Abstellfläche (ca.10m<sup>2</sup>). Mit 3 Schlafzimmern in der unteren Etage ist es ein optimales Domizil für eine Familie, Generationswohnen und/ oder Wohnmodelle wie Arbeiten und Wohnen unter einem Dach. Highlight ist sicher der großzügige Wohn-Essbereich mit Kamin und Zugang zur Terrasse mit Zugang zu dem rückwärtigen Gartenbereich, welcher ein optimaler Kommunikationsraum für die Familie bildet. Selbstverständlich steht eine Garage mit Frestellplatz vor der Garage zur Verfügung und rundet das Angebot ab.

**CODICE OGGETTO: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn**

## Dettagli dei servizi

- Einfamilienhaus in zentraler Lage Offenbachs mit Garten und Garage
- Sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schule, ect.
- Dachgeschoss ausbaut mit Küche und Bad, Wohn- und Schlafräum
- Kamin (genehmigungspflichtig)
- Terrasse mit Zugang zum rückwärtigen Gartenbereich
- Bodenbelag: Marmor, Fliesen, Parkett, Teppichboden
- Immobilie komplett unterkellert
- Fußbodenheizung elektrisch in den Bädern
- Ideale Schnittführung - ideal auch für Behinderte
- Tageslichtbäder auf beiden Etagen
- Fenster größtenteils erneuert, 6 Rollläden im Erdgeschoss mit elektrischem Antrieb und Zeitsteuerungsfunktion
- Marmortreppenhaus
- Einbauküche
- Holzdecken
- Ziergitter
- Terrasse mit Markise
- Garage

**CODICE OGGETTO: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.11.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 211.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

**CODICE OGGETTO: 22065044 - 63069 Offenbach am Main – Lauterborn**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93 Offenbach sul Meno  
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)