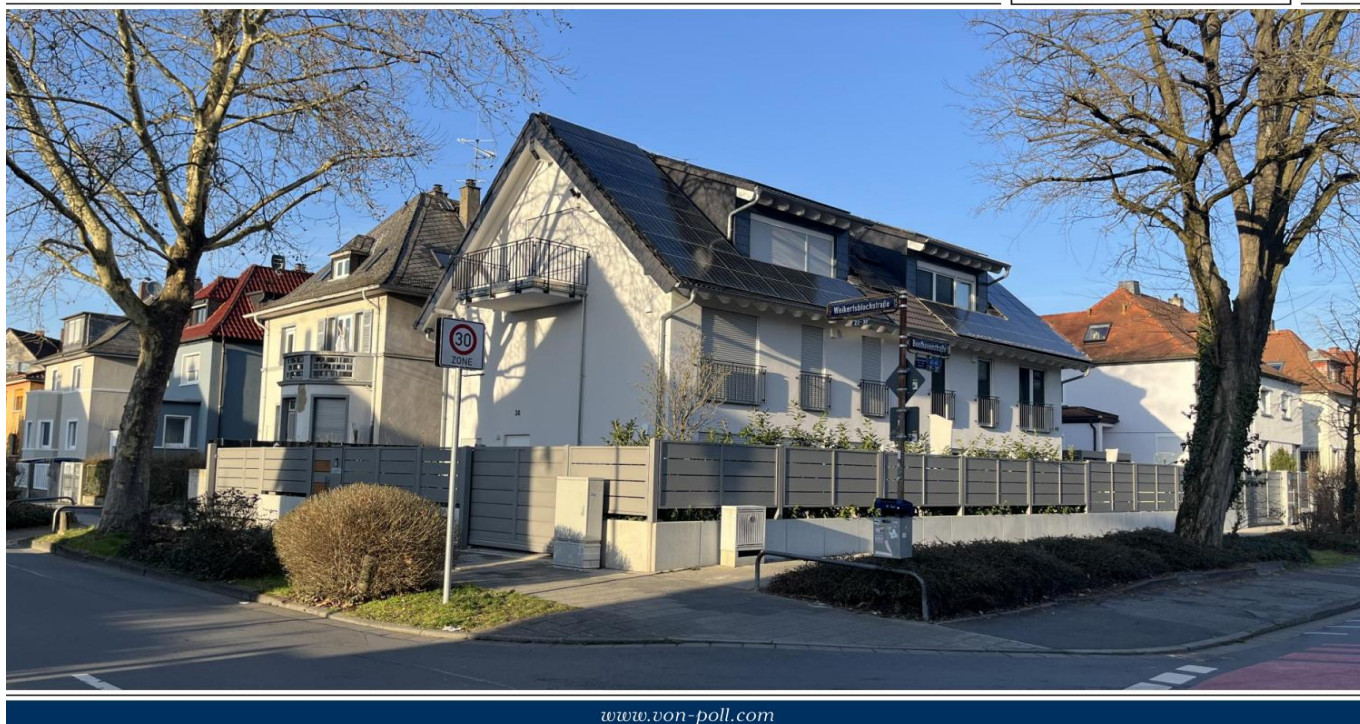


Offenbach am Main – Komponistenviertel

Exklusive Doppelhaushälfte mit Top-Ausstattung in repräsentativer Wohnlage - Offenbach

CODICE OGGETTO: 25065015



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 3.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 167 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 230 m²

CODICE OGGETTO: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

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

CODICE OGGETTO: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25065015
Superficie netta	ca. 167 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'affitto	3.500 EUR
Costi aggiuntivi	300 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo finale di energia	20.00 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.05.2031	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

CODICE OGGETTO: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

La proprietà

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gerne schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/eppstein

CODICE OGGETTO: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Unser Service für Sie:

Gerne stehen wir Ihnen zu einer kostenfreien und unverbindlichen

Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie zur Verfügung

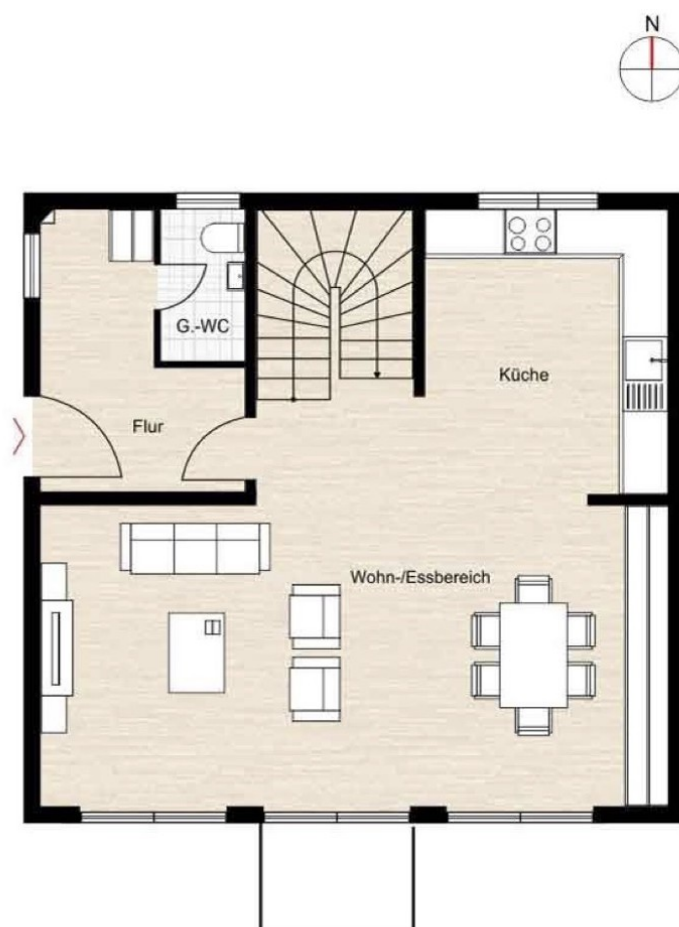
und wären gerne der Ansprechpartner, wenn es um die Vermittlung Ihrer

Immobilie geht.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

Una prima impressione

Top ausgestattete Doppelhaushälfte für den gehobenen Anspruch Exzellent präsentiert sich die Doppelhaushälfte (BJ 2021) mit allen Extras in zentraler Lage Offenbach auf einem ca. 230m² großen Grundstück mit Frestellplatz. Auf einer Wohnfläche von ca. 167 m² stehen 3 Schlafzimmer, ein Masterbad, eine offene Küche, 1 Gäste-WC und ein Dachstudio mit Balkon zur Verfügung. On top 2 wohnlich ausgebaute Hobbyräume im Untergeschoss. Die Ausstattungsqualität der Immobilie kann als luxuriös bezeichnet werden und bietet höchsten Wohnkomfort. Besonders erwähnenswert ist neuwertige Einbauküche im NP-Wert von ca. 40.000,00 €. Selbstverständlich steht eine Alarmanlage zur Haussicherung zur Verfügung. Der Außenbereich ist vollständig angelegt, mit großzügiger Terrasse, separater Toreinfahrt zum PKW-Frestellplatz, Biohort-Gartenhaus, einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 10 Kubikmetern zur umweltbewussten Wassernutzung. Das Haus ist in eine weiße Wanne eingebettet und mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Das Angebot ist besonders attraktiv für eine Familie, welche einen hohen Anspruch an Wohnkomfort, Energieeffizienz und hochwertige Nachbarschaft legt.

CODICE OGGETTO: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

Dettagli dei servizi

- Neuwertige Doppelhaushälfte in repräsentativer Lage - gehobene Ausstattung
- Außerordentliches architektonisches Ambiente mit Loft-Trennwand
- Satteldach mit 2 Gauben: Dachstudio mit Balkon in Süd-West-Ausrichtung
- Wohnlich ausgebautes Untergeschoss: 2 Hobbyräume mit Fußbodenheizung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (NOVELAN ait-deutschland GmbH Typ: LADV 9.1-1/3)
- Hochwertige Einbauküche
- Luxuriöses Tageslicht-Masterbad
- Bodentiefe Fenster – 3-fach verlast – elektrische Rollläden
- Parkettboden mit Fußbodenheizung
- Zentrale Staubsaugeranlage (Motor mit Abluft im Kellergeschoss- Anschlüsse mit Schlauch auf allen Etagen
- Stilvolle Festeinbauten - begehbare Kleiderschrank -
- Klimaanlage: Remko Inverter Splitklimagerät 355DC
- Smart-Home-System: Rademacher Homepilot: Steuerung der elektrischen Rollläden, Beleuchtung, Heizsystem und Gegensprechanlage via App
- Haustür: Trendline Plus Modell NURI, RC-2 Sicherheitsklasse, 7-fach Motorschloss Fuhr Multitronic P881, integrierter Fingerprints Scanner im Türblatt, satiniertes Glas; RAL 9016
- Alarmanlage
- Photovoltaikanlage
- Gegensprechanlage: Marke Bicino mit 2 Außenstationen und 4 Innenstationen
- Das Haus ist eingebettet in eine Weiße Wanne
- Wärmedämmung
- Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung COSMO
- Licht-, sonstige Schalter und Steckdosen: Merten M-Smart, Polarweiß, antibakteriell
- Zweifache Netzwerkanschlüsse(LAN) auf allen Etagen
- Exzellente Gartenanlage mit Terrasse, Biohortgartenhaus und Zisterne 10 Kubikmeter
- Separater Toreinfahrt zum PKW- Freistellplatz

CODICE OGGETTO: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

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: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.5.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 20.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **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: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com