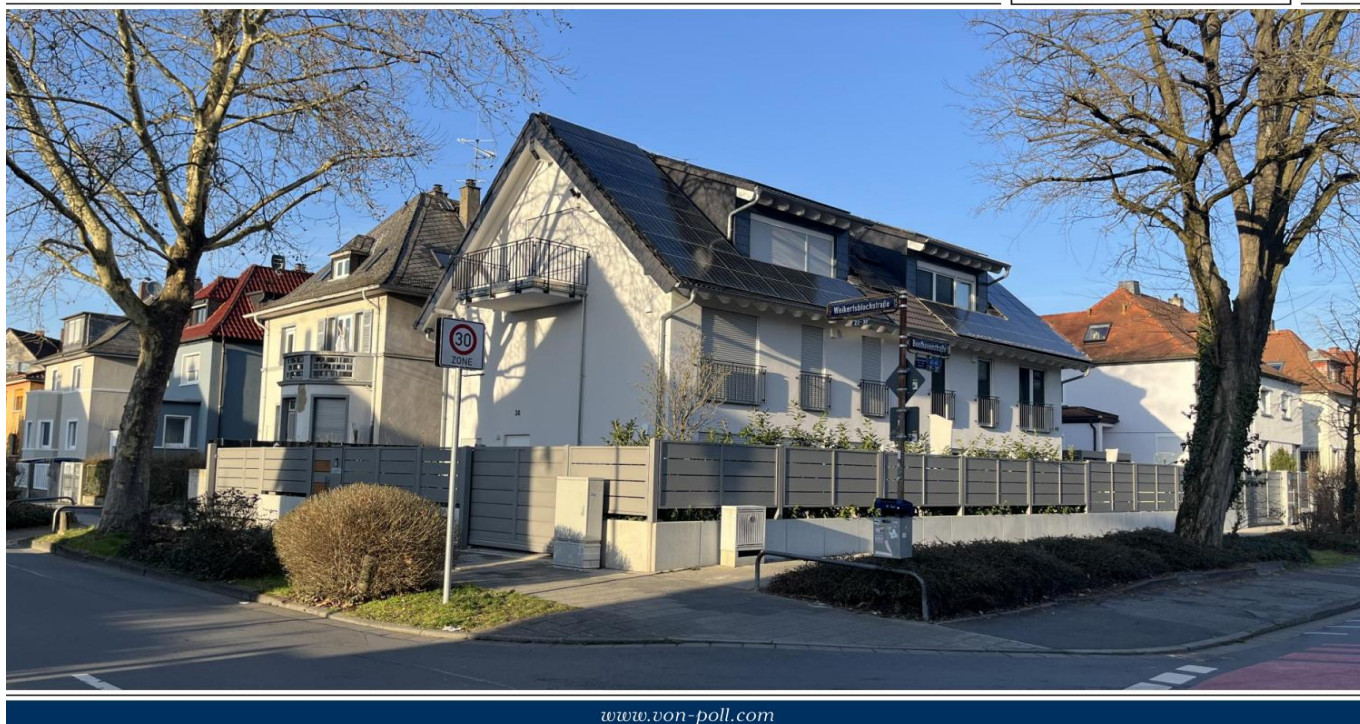


Offenbach am Main – Komponistenviertel

Exklusive Doppelhaushälfte mit Top-Ausstattung in repräsentativer Wohnlage - Offenbach

Objektnummer: 25065015



www.von-poll.com

MIETPREIS: 3.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 167 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 230 m²

Objektnummer: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

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

Objektnummer: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

Auf einen Blick

Objektnummer	25065015
Wohnfläche	ca. 167 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2021
Stellplatz	2 x Freiplatz

Mietpreis	3.500 EUR
Nebenkosten	300 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergieverbrauch	20.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.05.2031	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gerne schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/eppstein

Objektnummer: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Unser Service für Sie:

Gerne stehen wir Ihnen zu einer kostenfreien und unverbindlichen

Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie zur Verfügung

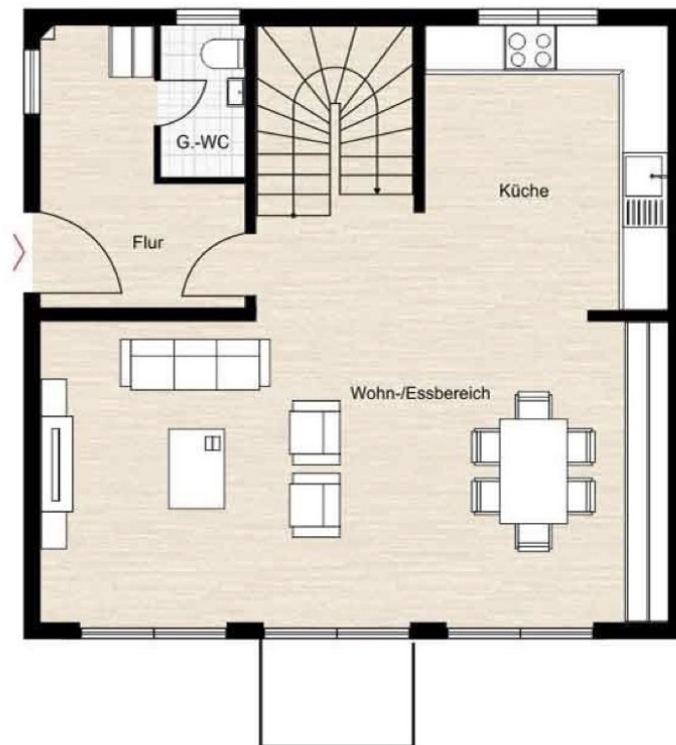
und wären gerne der Ansprechpartner, wenn es um die Vermittlung Ihrer

Immobilie geht.

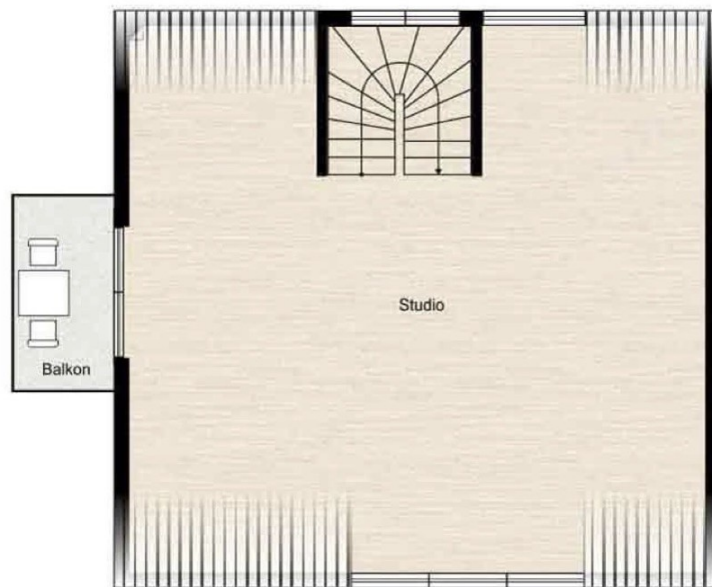
www.von-poll.com

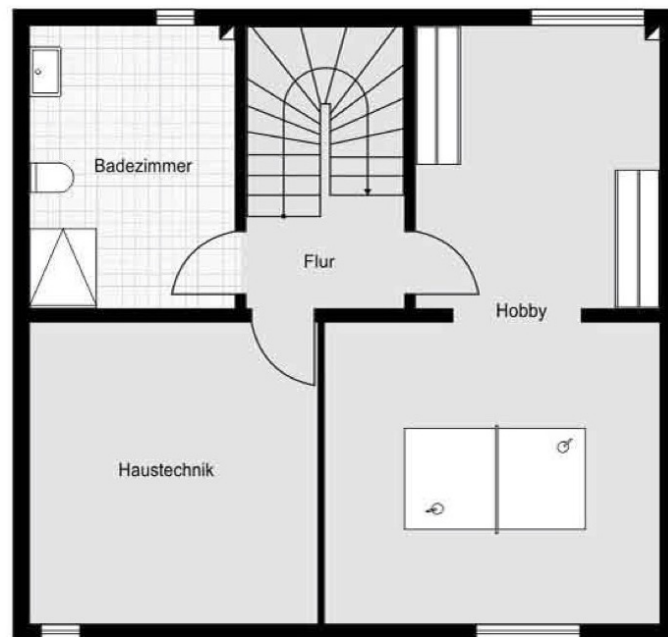
Objektnummer: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

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: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

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: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

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