

Offenbach – Rosenhöhe

# Kapitalanlage Rosenhöhe - Stilvolle Maisonettewohnung mit 3 Zimmern und Balkon - Parkmöglichkeit

Property ID: 25065014



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

**PURCHASE PRICE: 335.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 94,54 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25065014 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25065014 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

## At a glance

Property ID	25065014	Purchase Price	335.000 EUR
Living Space	ca. 94,54 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Construction method	Solid
Rooms	3	Usable Space	ca. 4 m <sup>2</sup>
Bedrooms	2	Equipment	Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1996		

Property ID: 25065014 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	116.79 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.12.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25065014 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

## The property



Property ID: 25065014 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

## The property



Property ID: 25065014 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

## The property



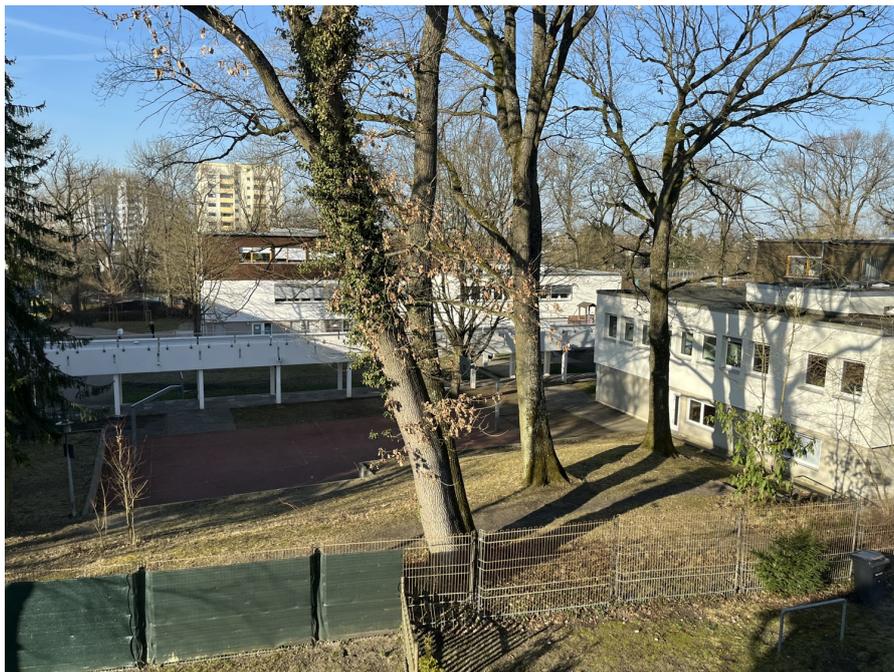
Property ID: 25065014 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

## The property



Property ID: 25065014 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

## The property



Property ID: 25065014 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

## The property



Property ID: 25065014 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

## The property



Property ID: 25065014 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Property ID: 25065014 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

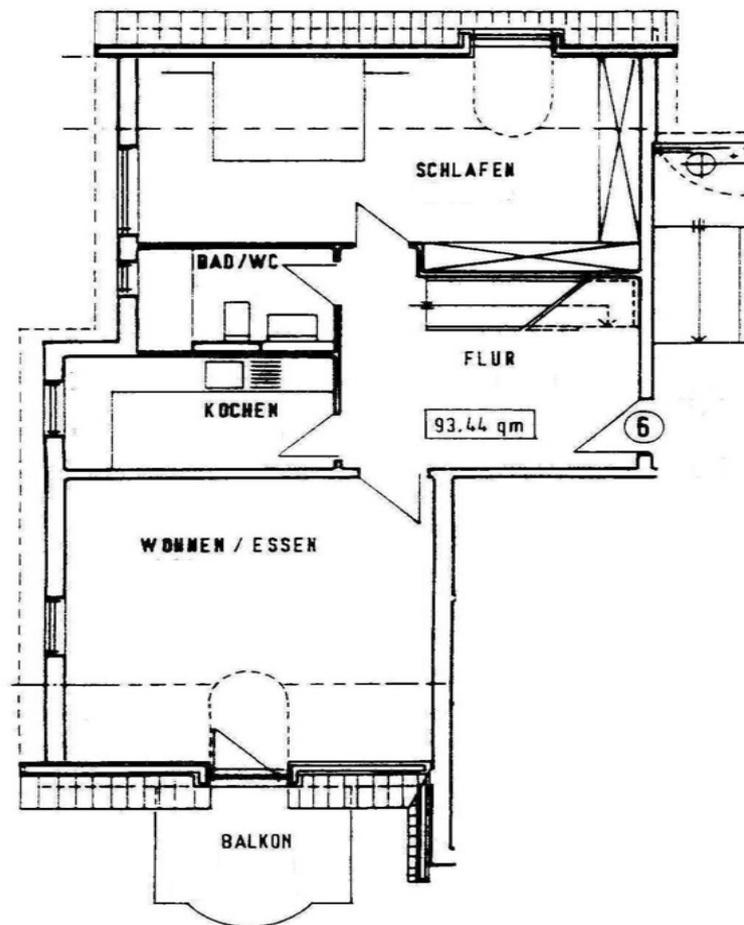
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

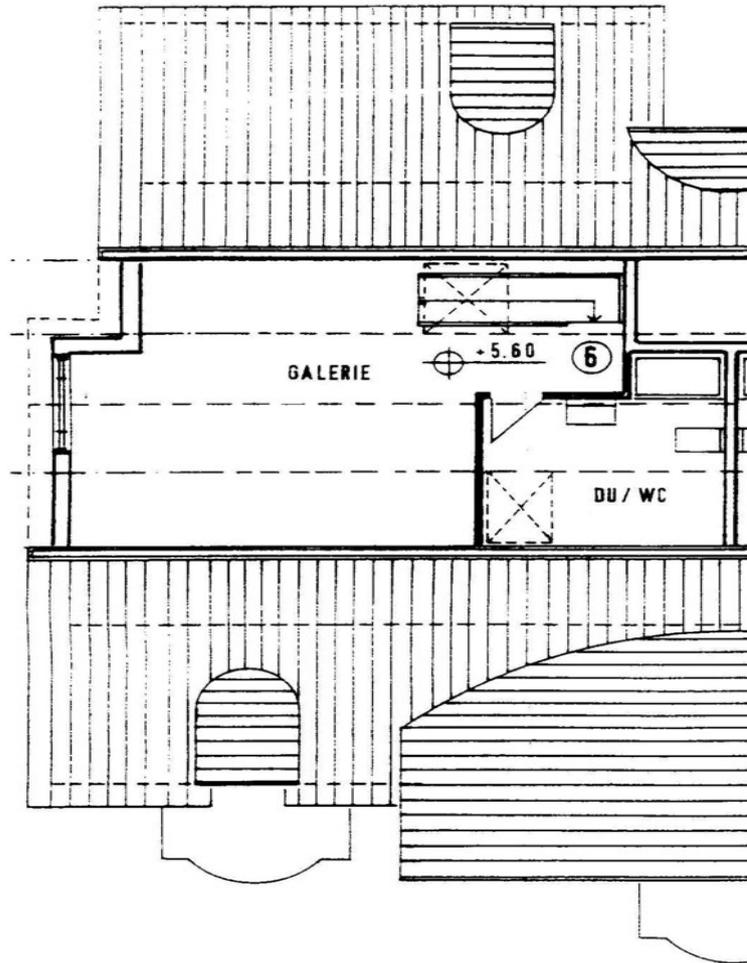
+49 (0)69 - 82 37 633 0

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

Property ID: 25065014 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25065014 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

## A first impression

Hell und freundlich präsentiert sich die Maisonettewohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus (BJ 1997) in Zweitreihenbebauung Nähe Waldschwimmbad in begehrter Lage Rosenhöhe.

Auf einer Wohnfläche von ca. 94 m<sup>2</sup> stehen 3 Zimmer mit einem Balkon, Küche, Tageslichtwannenbad und ein Duschbad über 2 Etagen zur Verfügung.

Die untere Etage bietet eine großzügige Empfangsdiele mit Zugang zum 1 Schlafzimmer, Küche, Tageslichtduschbad und dem Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon.

In der oberen Etage befindet sich das Dachstudio mit Tageslichtbad.

Nassräume wie Küche und Bäder sind mit Fliesen versehen (zeitlos helle Optik), die Wohn- und Schlafräume mit Laminat (Buche hell) ausgestattet.

Im Untergeschoss finden sich der Wasch- und Trockenraum und die private Nutzfläche, sowie ein Gemeinschaftsfahrradkeller.

Selbstverständlich stehen in der hauseigenen Garage Parkplätze im Duplexparksystem zur Verfügung und können separat erworben werden.

Die Wohnung ist zur Zeit vermietet.

Gerne stehen wir für Rückfragen zur Verfügung.

Property ID: 25065014 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

## Details of amenities

- Wohnen auf 2 Etagen
- Balkon mit Weitblick
- Sanitäre Einrichtungen auf beiden Etagen
- Tageslichtwannenbad und Tageslichtduschbad
- Küche mit Einbauküche
- Echtholztreppe
- Fenster: Kunststoff Doppelverglasung
- Bodenbelag: Laminat und Fliesen
- Waschmaschinenraum im Untergeschoss
- Duplexparker in der hauseigenen Garage
- Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten vor Ort

Property ID: 25065014 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

## All about the location

Offenbach am Main – die Schwester der Rhein-Main-Metropole Frankfurts ist mit ca.133.000 Einwohnern die fünftgrößte hessische Stadt.

Südlich und südöstlich am Ufer des Mains, gegenüber den Frankfurter Stadtteilen Ostend und Fechenheim und östlich der Frankfurter Stadtteile Oberrad und Sachsenhausen im Mainbogen gelegen, verspricht sie hohe Lebensqualität in noch teilweise unberührter Natur.

Offenbach ist heute ein Dienstleistungszentrum und mit der Hochschule für Gestaltung (HfG) ein Standort im kreativen Designbereich.

Gerade die Nähe zu Frankfurt und der interessante Mix von Mensch, Stadtarchitektur und Natur zieht mehr und mehr Interessierte an, welche die Natur und die Nähe zur Rhein-Main-Metropole sowie die sehr gute Erreichbarkeit des Flughafens schätzen.

Verkehrsanbindung: 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. Es verkehren die Linien S1, S2, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main. Ab Marktplatz Offenbach - FFM City ca. 15 min - HBH ca.20 bis Flughafen 25 min.

Rosenhöhe: Die Rosenhöhe zählt zu den wohlhabendsten und begehrtesten Wohngebieten Offenbachs. Großartig das Sport-, Freizeit und Erholungsangebot vor Ort.<sup>7</sup>

Property ID: 25065014 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.12.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.79 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25065014 - 63069 Offenbach – Rosenhöhe

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach

Tel.: +49 69 - 82 37 633 0

E-Mail: [offenbach@von-poll.com](mailto:offenbach@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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