

Offenbach am Main – Komponistenviertel

# Exklusive Doppelhaushälfte mit Top-Ausstattung in repräsentativer Wohnlage - Offenbach

CODICE OGGETTO: 25065015



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

PREZZO D'AFFITTO: 3.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 167 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 230 m<sup>2</sup>

**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	Prezzo d'affitto	3.500 EUR
Superficie netta	ca. 167 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	300 EUR
Tipologia tetto	a due falde	Casa	Porzioni di bifamiliari
Vani	5	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	2021		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera		

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/m <sup>2</sup> a
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](http://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](http://www.von-poll.com/eppstein)

CODICE OGGETTO: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie:

Gerne stehen wir Ihnen zu einer kostenfreien und unverbindlichen

Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie zur Verfügung

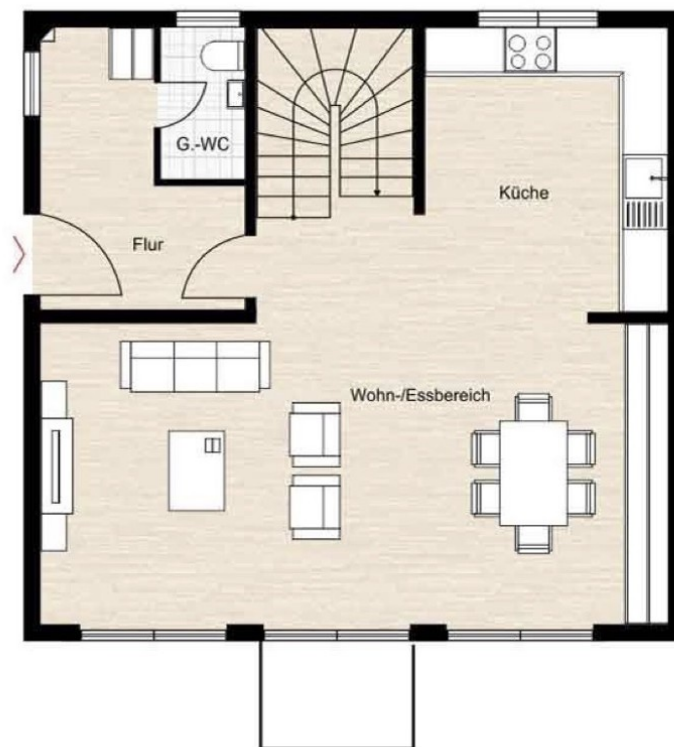
und wären gerne der Ansprechpartner, wenn es um die Vermittlung Ihrer

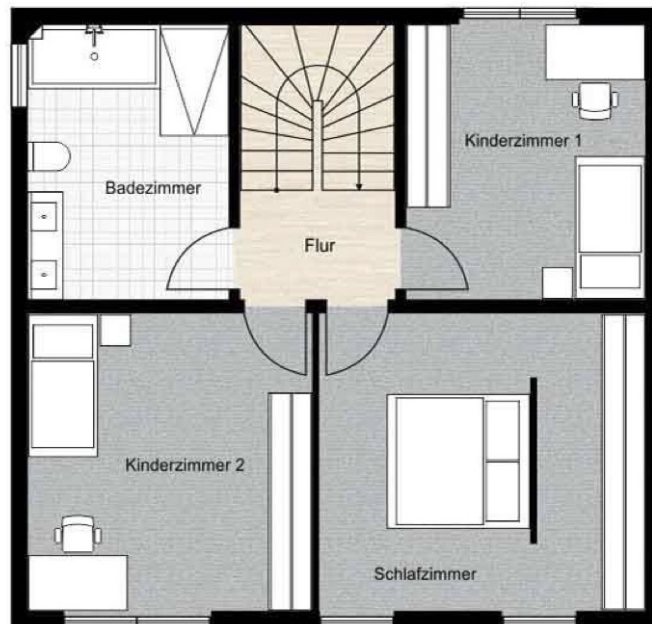
Immobilie geht.

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

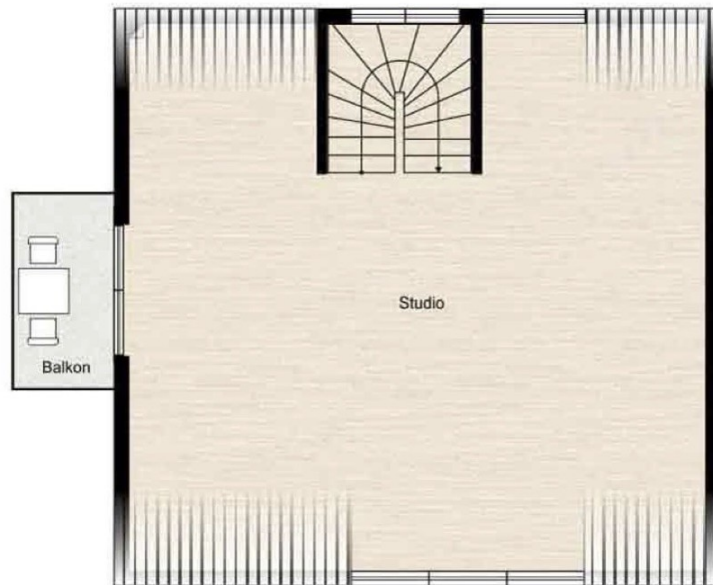
CODICE OGGETTO: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

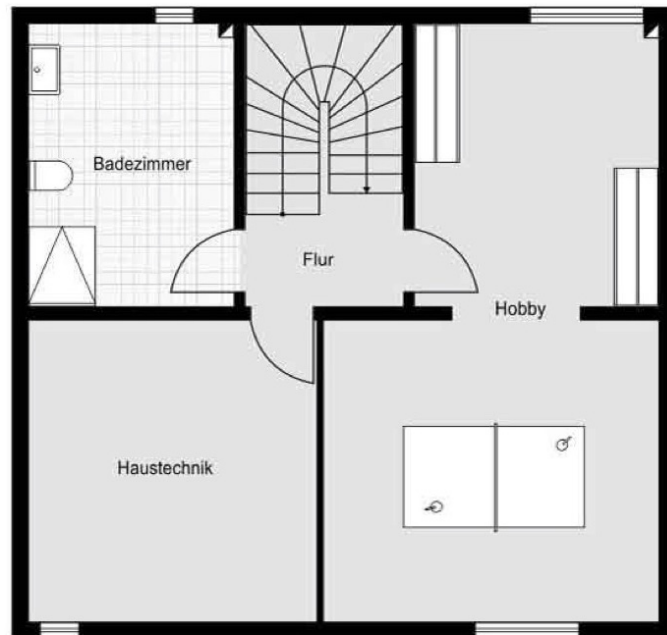
## Planimetrie











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. 230m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Frestellplatz. Auf einer Wohnfläche von ca. 167 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:offenbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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