

Offenbach am Main – Komponistenviertel

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

Objektnummer: 25065015



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

MIETPREIS: 3.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 167 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 230 m<sup>2</sup>

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               | Mietpreis   | 3.500 EUR                                                              |
| Wohnfläche   | ca. 167 m <sup>2</sup> | Nebenkosten | 300 EUR                                                                |
| Dachform     | Satteldach             | Haus        | Doppelhaushälfte                                                       |
| Zimmer       | 5                      | Bauweise    | Massiv                                                                 |
| Schlafzimmer | 4                      | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon |
| Badezimmer   | 2                      |             |                                                                        |
| Baujahr      | 2021                   |             |                                                                        |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz          |             |                                                                        |

Objektnummer: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung       | Energieinformationen        | 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®

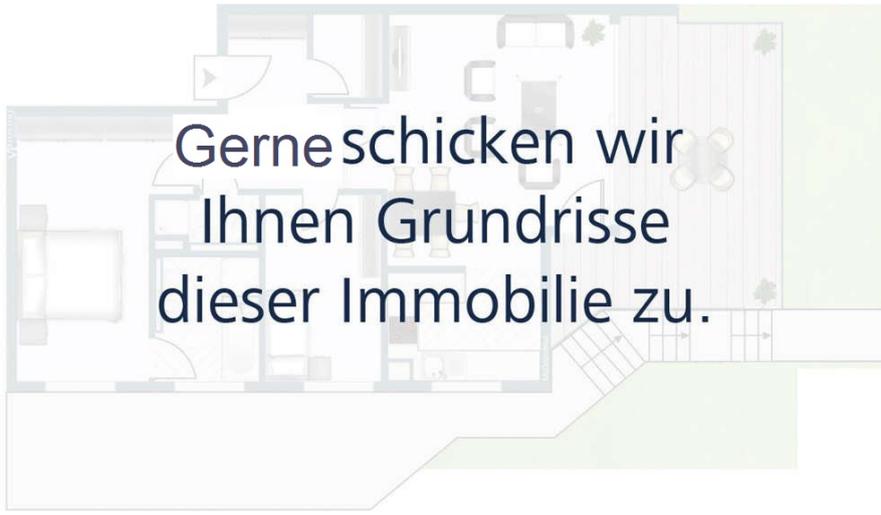


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](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)

Objektnummer: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

## Die Immobilie

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

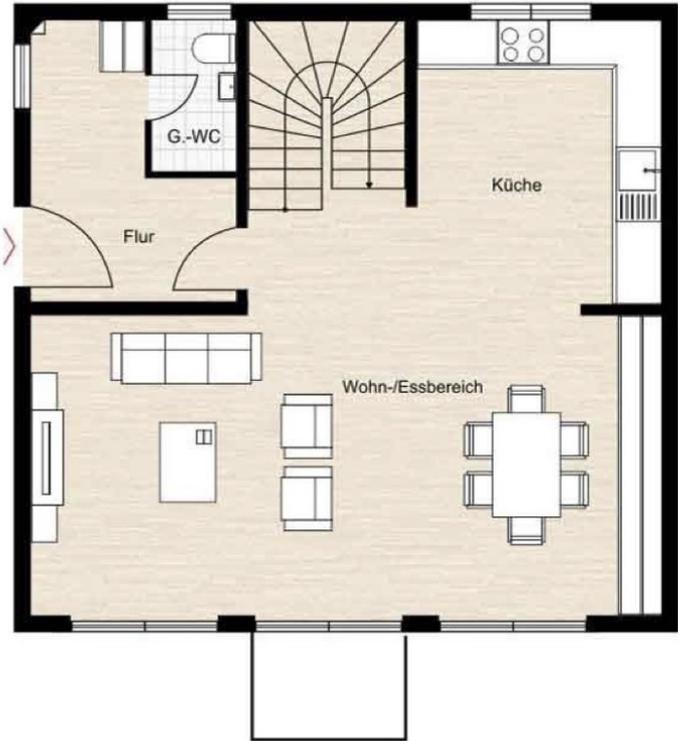
und wären gerne der Ansprechpartner, wenn es um die Vermittlung Ihrer

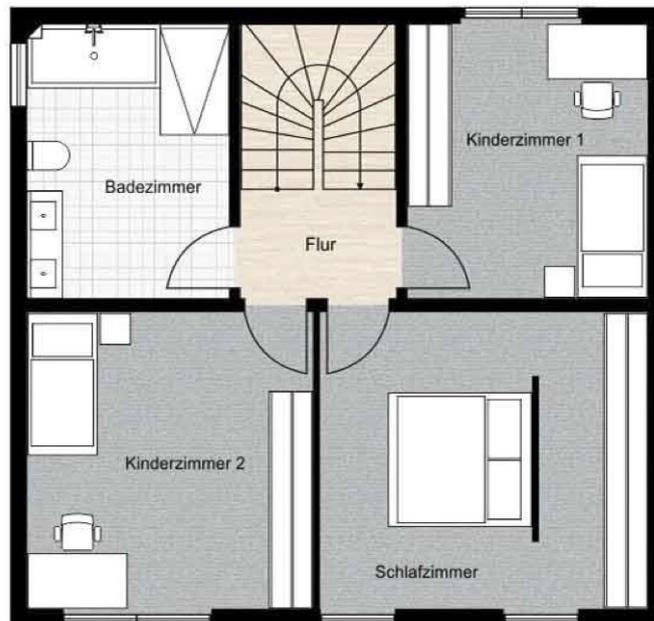
Immobilie geht.

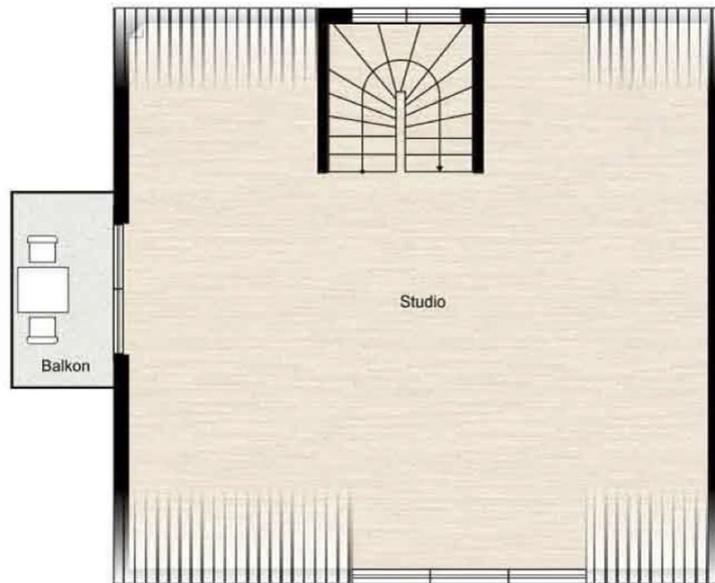
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

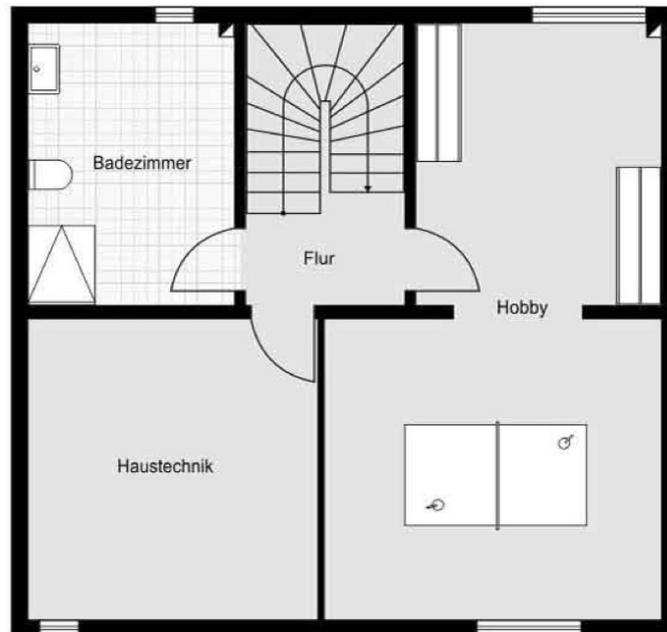
Objektnummer: 25065015 - 63069 Offenbach am Main – Komponistenviertel

# 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. 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.

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- Frestellplatz

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/(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.

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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