Offenbach – Westend

# Wohn- & Geschäftshaus mit Entwicklungspotential - Offenbach

***Número da propriedade: 24001174a***

**PREÇO DE COMPRA: 1.600.000 EUR • ÁREA: ca. 601,7 m² • ÁREA DO TERRENO: 752 m²**

**Número da propriedade: 24001174a - 63067 Offenbach – Westend**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 24001174a - 63067 Offenbach – Westend**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 24001174a |
| Área | ca. 601,7 m² |
| Ano de construção | 1966 |
| Tipo de estacionamento | 10 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 1.600.000 EUR |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área comercial | ca. 162.8 m² |
| Área arrendáve | ca. 764 m² |
| Móveis | Terraço, Varanda |

**Número da propriedade: 24001174a - 63067 Offenbach – Westend**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Sistema de aquecimento de um piso |
| Fonte de Energia | Gás natural leve |
| Certificado Energético válido até | 21.03.2035 |
| Aquecimento | Gás |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia | 114.20 kWh/m²a |
| Classificação energética | D |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1966 |

**Número da propriedade: 24001174a - 63067 Offenbach – Westend**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24001174a - 63067 Offenbach – Westend**

# Uma primeira impressão

Wir freuen uns Ihnen diese großzügige Liegenschaft im Offenbacher Westend vorstellen zu dürfen. Bei der sanierungsbedürftigen Liegenschaft handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahre 1966. Die Immobilie gliedert sich in sieben Wohn- und eine Gewerbeeinheit. Die vermietbare Fläche beträgt insgesamt ca. 764,50 m² und teilt sich auf in ca. 601,70 m² Wohnfläche und ca. 162,80 m² Gewerbefläche. Die derzeitigen Jahresnettokaltmieten belaufen sich auf ca. 52.440,00 € IST und realistisch zu erzielenden 83.040,00 € SOLL. Weitere Anmerkungen finden Sie in der Mietaufstellung. Die Differenz kommt durch einen hohen Leerstand zu Stande. Das Grundstück hat eine Fläche von ca. 752,00 m². Die Liegenschaft verfügt über zehn Stellplätze. Alle Wohnungen verfügen über eine Loggia. Die Dachgeschoss-Wohnung hat eine Dachterrasse. Die Liegenschaft wird über Gas-Etagenheizungen beheizt. Die Stadt Offenbach ist bereits an die Eigentümer herangetreten und hat Ihnen die Möglichkeit eines Fernwärme-Anschlusses angeboten. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein ehemaliges Erbpacht-Grundstück. Diese wurde allerdings abgelöst. Durch die hohe Leerstandsquote besteht ein deutliches Entwicklungspotential.

**Número da propriedade: 24001174a - 63067 Offenbach – Westend**

# Tudo sobre a localização

Das Westend gilt nach wie vor als einer der beliebtesten und begehrtesten Stadtteile Offenbachs. Repräsentative Villen z.T. aus der Gründerzeit prägen das Umfeld. So schätzen die Bewohner einerseits die Nähe zur City (Offenbach und Frankfurt), als auch die gute Verkehrsanbindung an den Flughafen Rhein-Main sowie die nahegelegenen Entspannungsmöglichkeit Dreieichpark und Mainufer. Lage Offenbach am Main – die Schwester der Rhein-Main-Metropole Frankfurts ist mit ca.133.000 Einwohnern die fünftgrößte hessische Stadt. Südlichen und südöstlichen 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 noch in teilweise unberührter Natur. Nicht nur entlang des Mains gelegen, hat sich Offenbach in den letzten Jahren zu einer jungen, modernen Stadt entwickelt und bietet neben internationaler Gastronomie, ein vielfältiges kulturelles Angebot mit stetig wachsendem Freizeitwert. Für die Bildung des Familiennachwuchses sorgen verschiedene städtischer Kindertagesstätten und konfessionelle Kindergärten sowie Grundschulen und Gesamtschulen, wie auch weiterführende Schulen, die alle zentral gelegen und fußläufig bzw. mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen sind. Verkehrsanbindung: Im Süden der Stadt führt die Bundesautobahn 3 vorbei, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene Bundesautobahn 661 trifft. Ferner führen die Bundesstraßen 43, 46 und 448 durch das Stadtgebiet. Offenbacher hat somit eine schnelle Anbindung zur A 3, der Nord- Süd- Autobahn, die Offenbach mit Würzburg und Köln verbindet und direkt über das Frankfurter Kreuz zum Flughafen führt, der genau wie die Main Metropole Frankfurt in ca. 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen ist. Im schienengebundenen Nahverkehr wird Offenbach von Regionalzügen der Deutschen Bahn sowie der(Odenwaldbahn) und den Linien S1, S2, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main bedient.

**Número da propriedade: 24001174a - 63067 Offenbach – Westend**

# Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 114.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. 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.

**Número da propriedade: 24001174a - 63067 Offenbach – Westend**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sassan Hilgendorf

Feldbergstraße 35  Frankfurt am Main - Comercial
E-Mail: commercial.frankfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com