

## Leben im Herzen von Offenbach



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 63065 Offenbach am Main  
Baujahr: 1972  
Letzte Modernisierung: 2021  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 90 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 10 m<sup>2</sup>  
Etage: 4  
Anzahl Etagen: 13

**VERKAUFT**  
**€ 299.000,-**

> Etagenwohnung  
> Offenbach am Main  
> 3 Zimmer

> 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 123484100-cnB39P



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	63065 Offenbach am Main
Baujahr	1972
Letzte Modernisierung	2021
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	10 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	299.000,- €
Etage	4
Anzahl Etagen	13
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	121 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-06-19
Energieausweis gültig bis	19.06.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1972
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
Gäste-WC	ja
barrierefrei	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	01.07.2025
Provision für Käufer	3,57%
Provisionshinweis	Die Maklerprovision beträgt aktuell 7,14% Prozent des Immobilienpreises und wird zwischen Käufer und Verkäuferteilt. Demnach müssten Verkäufer und Käufer jeweils 3,57 Prozent tragen. Die gesetzliche Mehrwertsteuer ist hier bereits berücksichtigt.

## Objektbeschreibung:

Die Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von 90 m<sup>2</sup> befindet sich in einem 1972 erbauten Gebäude mit insgesamt 13 Etagen. Die Immobilie selbst liegt auf der 4. Etage und verfügt über einen barrierefreien Zugang. Die letzte Modernisierung fand im Jahr 2021 statt und der Gesamtzustand des Gebäudes wird als modernisiert beschrieben. Eine Fernwärmeheizung sorgt für angenehme Wärme in den Räumen.

Die Wohnung bietet zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine Küche und ein Wohnzimmer, was insgesamt 3 Zimmer ausmacht. Zudem verfügt die Wohnung über einen Balkon, auf dem man den Ausblick genießen kann. Ein Keller steht ebenfalls zur Verfügung, um zusätzlichen Stauraum zu bieten.

In der unmittelbaren Umgebung finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsanbindungen. Die Energieeffizienzklasse D zeigt, dass die Immobilie energetisch optimiert ist. Mit ihrer zentralen Lage, modernen Ausstattung und dem barrierefreien Zugang bietet die Etagenwohnung ein angenehmes und komfortables Wohnambiente für ihre Bewohner.

## Ausstattung:

Die Immobilie ist in einem einfachen Zustand gehalten und kann nun nach Belieben gestaltet werden. Durch den vorteilhaften Grundriss und die großzügigen Wohnflächen ist Ihrer Kreativität praktisch keine Grenze gesetzt.

Mit dem vielen Fensterfronten und dem ausgebauten Balkon zu einem Wintergarten haben Sie eine angenehme Helligkeit in der gesamten Wohnung. Zusätzlich lässt sich der Balkon vom Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche betreten.

In den vergangenen Jahren wurde die gesamte Liegenschaft hochwertig saniert und erscheint in einem neuen und modernen Zustand.

Optional haben Sie auch die Möglichkeit noch zwei Tiefgaragenstellplätze zu erwerben. Sprechen Sie uns gerne darauf an.

## Lagebeschreibung:

Die Etagenwohnung befindet sich in einem ruhigen Stadtteil in Offenbach am Main. Dieser Stadtteil liegt im östlichen Teil der Stadt und zeichnet sich durch seine grünen Parks und familienfreundliche Umgebung aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich kleine Geschäfte, Restaurants und Schulen, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen.

Ein absolutes Highlight ist die Nähe zum Main. Hier können Sie beim Entspannen über den Main blicken und vom Alltag abschalten oder bei einem gemütlichen Spaziergang die Offenbacher Hafengebiete erkunden.

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Offenbach am Main
- > 3 Zimmer

> 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 123484100-cnB39P



Offenbach am Main ist eine lebendige Stadt mit einer vielfältigen Kulturszene und einer guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Innenstadt ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten. Die Stadt ist bekannt für ihre architektonischen Sehenswürdigkeiten und ihre reiche Geschichte.

Die Region um Offenbach am Main ist besonders reizvoll aufgrund ihrer landschaftlichen Vielfalt und ihrer Nähe zur Natur. Mit zahlreichen Wander- und Radwegen bietet sie vielfältige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung. Die Region ist auch für ihre Weingüter und kulinarischen Spezialitäten bekannt, die das Leben in dieser Gegend zu etwas Besonderem machen.

## Sonstiges:

Sie interessieren sich für einen ausführlichen Besichtigungstermin oder haben noch Fragen zu diesem Angebot? Dann nehmen gerne Kontakt zu uns auf.

## Objektbilder:



Flur



Schlafzimmer

## Rebus Home

Eisenbahnstraße 30 - 63110 Rodgau - Tel.: +49 (0) 6106 / 2592987  
info@rebus-home.de - www.rebus-home.de

# Eckdaten

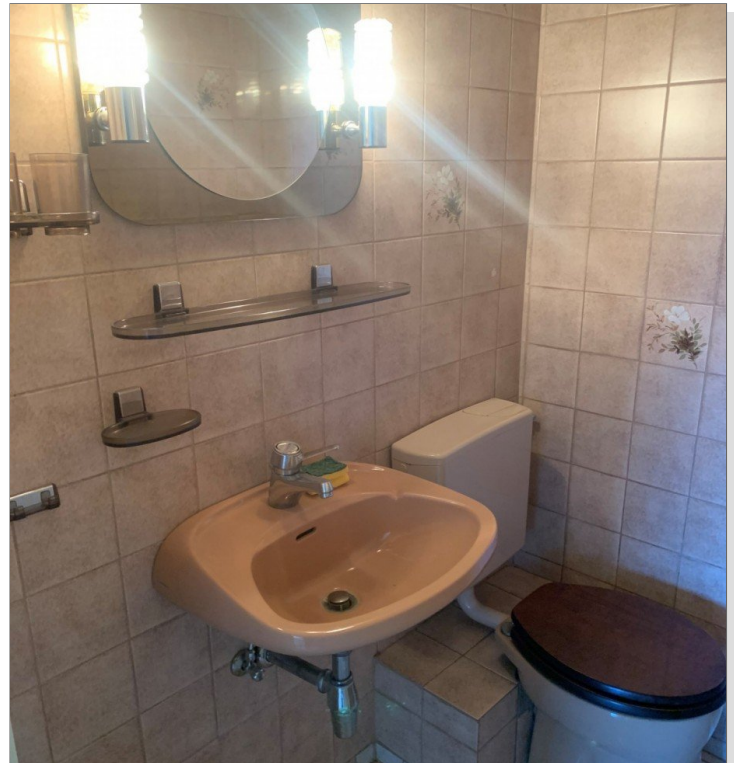
- > Etagenwohnung
- > Offenbach am Main
- > 3 Zimmer

> 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 123484100-cnB39P



Schlafzimmer



Gäste-WC



Badezimmer



Küche

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Offenbach am Main
- > 3 Zimmer

- > 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 123484100-cnB39P



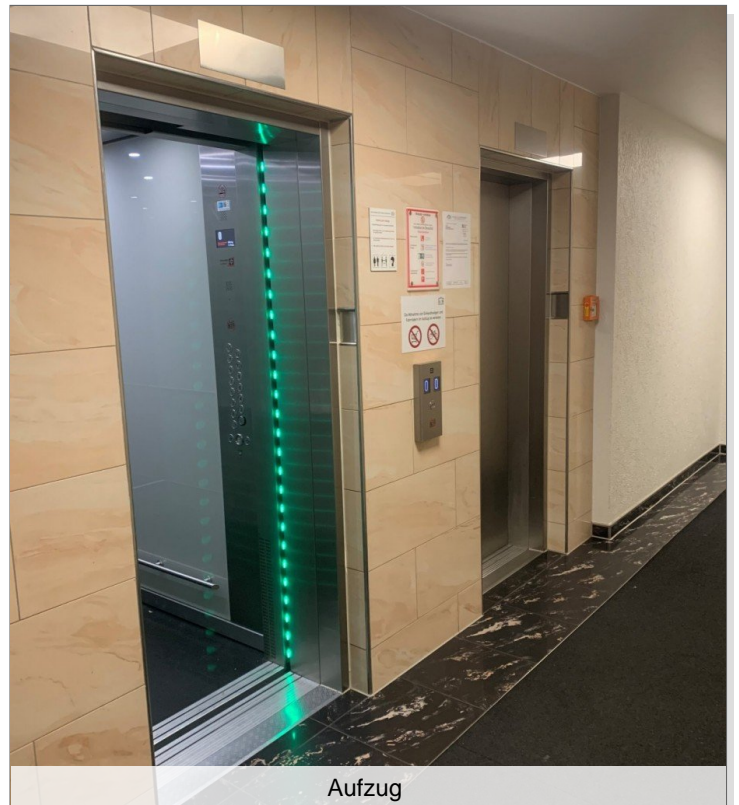
Balkon und Wintergarten



Treppenhaus



Aussicht in Richtung Frankfurt



Aufzug

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Offenbach am Main
- > 3 Zimmer

- > 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 123484100-cnB39P



Eingangsbereich



Hausansicht



Eingangsbereich

