

Exposé

Wohnung in Offenbach

Schöne 4ZKB im Altbau in sehr guter, innenstadtnaher Lage von Offenbach **PROVISIONSFREI******



Objekt-Nr. **OM-308903**

Wohnung

Verkauf: **317.000 €**

Ansprechpartner:
Frau M.

63065 Offenbach
Hessen
Deutschland

Baujahr	1909	Hausgeld mtl.	385 €
Etagen	5	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	84,45 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	16.000 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere schöne und gemütliche Altbauwohnung mit hohen Decken in sehr guter, innenstadtnaher Lage von Offenbach in einem denkmalgeschützten Haus.

Das Haus befindet sich im Senefelder Quartier zwischen Hauptbahnhof und Sana-Klinikum.

In der Wohnung im 1. Stock gibt es vier Zimmer, eine offene Küche, ein Badezimmer und eine Gästetoilette.

Wir haben uns mit zwei Personen einen großzügigen Wohn- und Essbereich gegönnt, ein Schlafzimmer und einen Büro- und Abstellraum. Denkbar sind aber auch drei Schlafzimmer und ein etwas verkleinerter Wohn- und Essbereich.

Der Grundriss ist sehr flexibel, da alle Innenwände nicht tragend sind. Durch Einsetzen weiterer Wände lässt sich der Grundriss leicht an die Bedarfe einer drei- oder vierköpfigen Familie anpassen.

Die Wohnung wird aktuell noch von uns bewohnt und kann ab November 2024 leerstehend übergeben werden.

Der Anbau eines Balkons an der Hofseite ist nach schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde möglich. Eine erste Kostenschätzung eines örtlichen Schlossers liegt bereits vor.

Der Stellplatz im Hof ist Sondereigentum und ist für 16.000 € zu erwerben. Er ist im Kaufpreis von 317.000 € der Wohnung nicht enthalten. Der Gesamtpreis beläuft sich auf 333.000 €.

**Wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung in einer Besichtigung zu zeigen - schreiben Sie uns gerne an!

Ausstattung

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und wir haben zu Zweit gut hier gewohnt.

Mögliche Renovierungen oder Sanierungen:

- Frische Farbe
- Bad und Gästetoilette aus den 90er-Jahren (Planung einer Grundrissveränderung und Angebote liegen bereits vor, mündliche Rücksprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde positiv, schriftlicher Antrag eingereicht)
- Ggfs. Balkonanbau (Kostenschätzung eines Schlossers liegt vor, schriftliche Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde positiv, Zustimmung der anderen Eigentümer liegt vor)
- Da das Haus unter Denkmalschutz steht, gibt es keine Verpflichtung zu energetischer Sanierung. Dennoch hat die Eigentümergemeinschaft einen Sanierungsfahrplan erstellen lassen, auf dessen Grundlage nun ein Konzept für sinnvolle Maßnahmen (Fassade, Kellerdecke etc.) erarbeitet werden kann, die aus der gut gefüllten Instandhaltungsrücklage bezahlt werden können.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

****BESONDERHEIT IM DENKMALSCHUTZ:**

Sanierungen am Sondereigentum und am Gemeinschaftseigentum können auch von Selbstnutzern (!) über die Denkmal-AfA zu 90% von der Steuer abgesetzt werden. Es können

verteilt auf zehn Jahre jeweils 9% der Sanierungskosten steuermindernd abgeschrieben werden. Das dürfen in nicht denkmalgeschützten Gebäuden sonst nur Vermieter.

=> Bitte selbst recherchieren!

****HESSENGELD UND HESSENDARLEHEN:**

- Über das einkommensunabhängige "Hessengeld" kann aktuell die Grunderwerbsteuer eingespart werden.

- Das "Hessendarlehen" ermöglicht aktuell extrem günstige Zinsen, allerdings gibt es eine Einkommensobergrenze.

=> Bitte selbst recherchieren!

Lage

Schöne und angenehm ruhige Lage zwischen Hbf und Sana-Klinik und nahe der Offenbacher Innenstadt und in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone.

10 Minuten Laufweg in die Fußgängerzone oder zum Wilhelmsplatz.

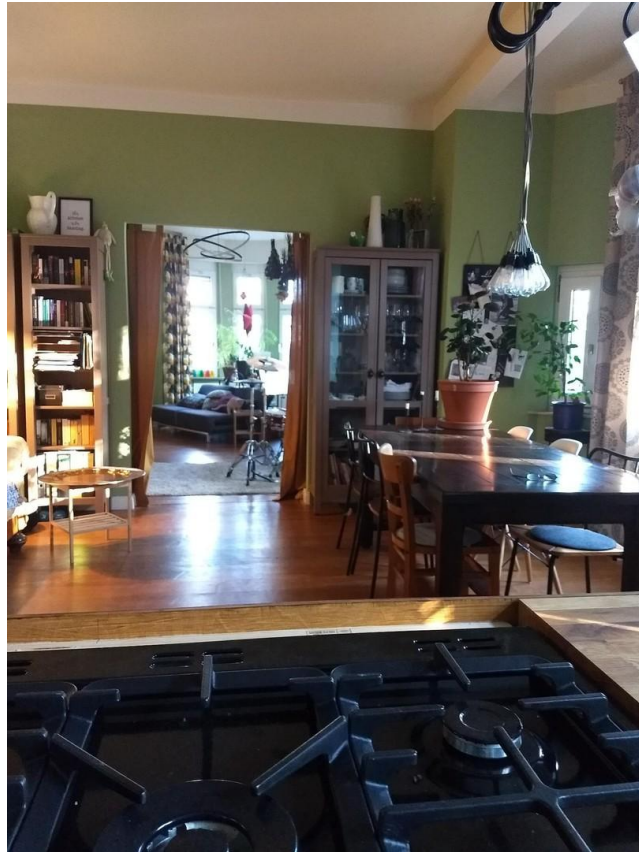
Sehr gute Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr mit S-Bahn, Zug und Bussen in alle Richtungen.

Gute Anbindung an die Autobahn.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 4

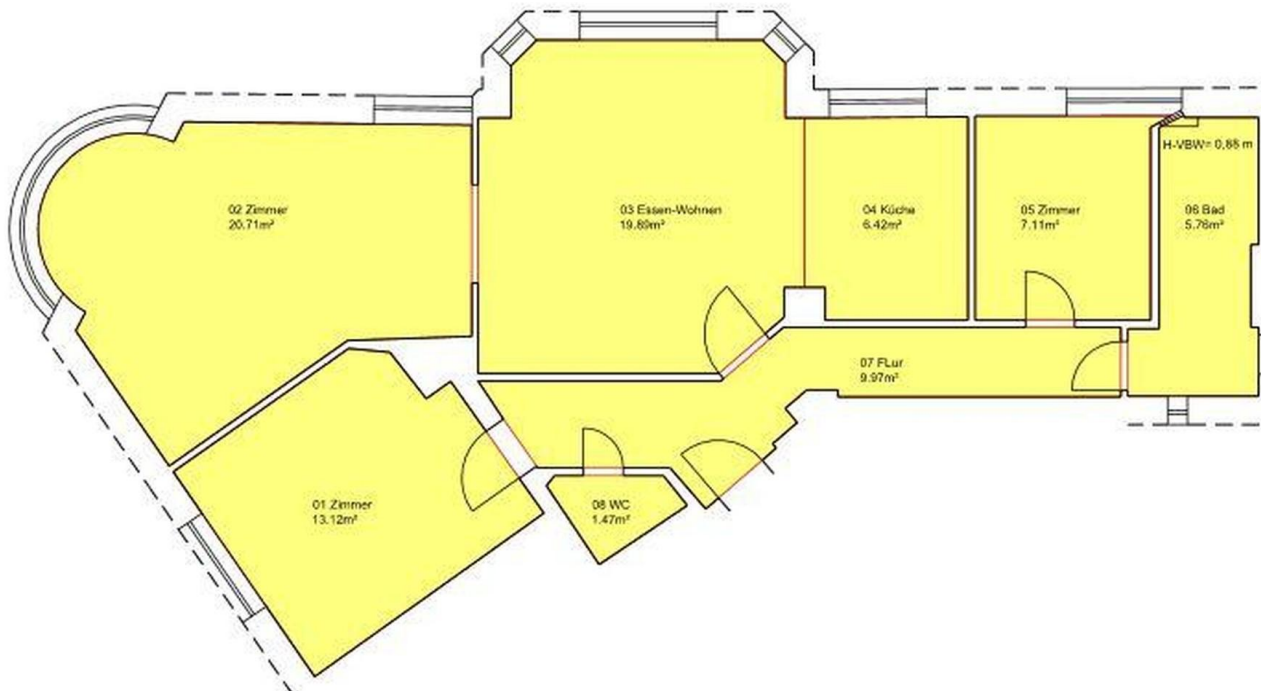


Bad

Exposé - Galerie

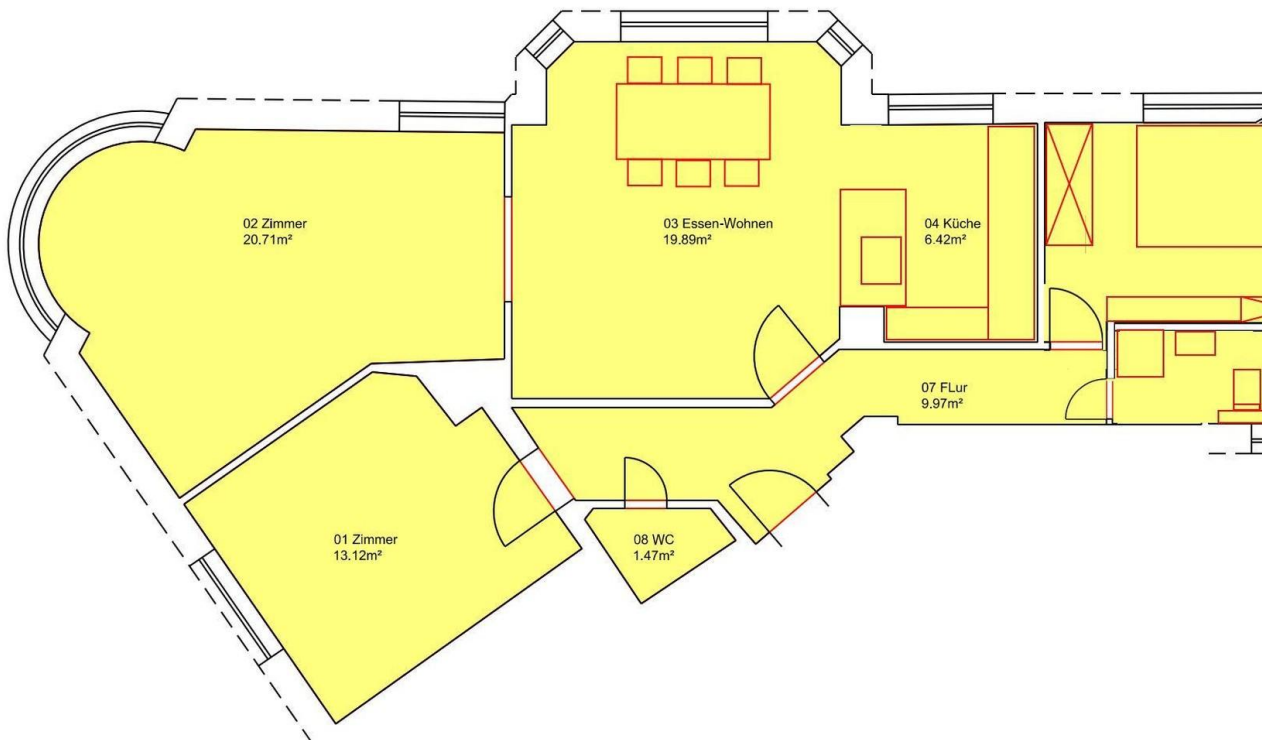


Außenansicht



Aktueller Grundriss

Exposé - Galerie



ispiel Raumstempel:

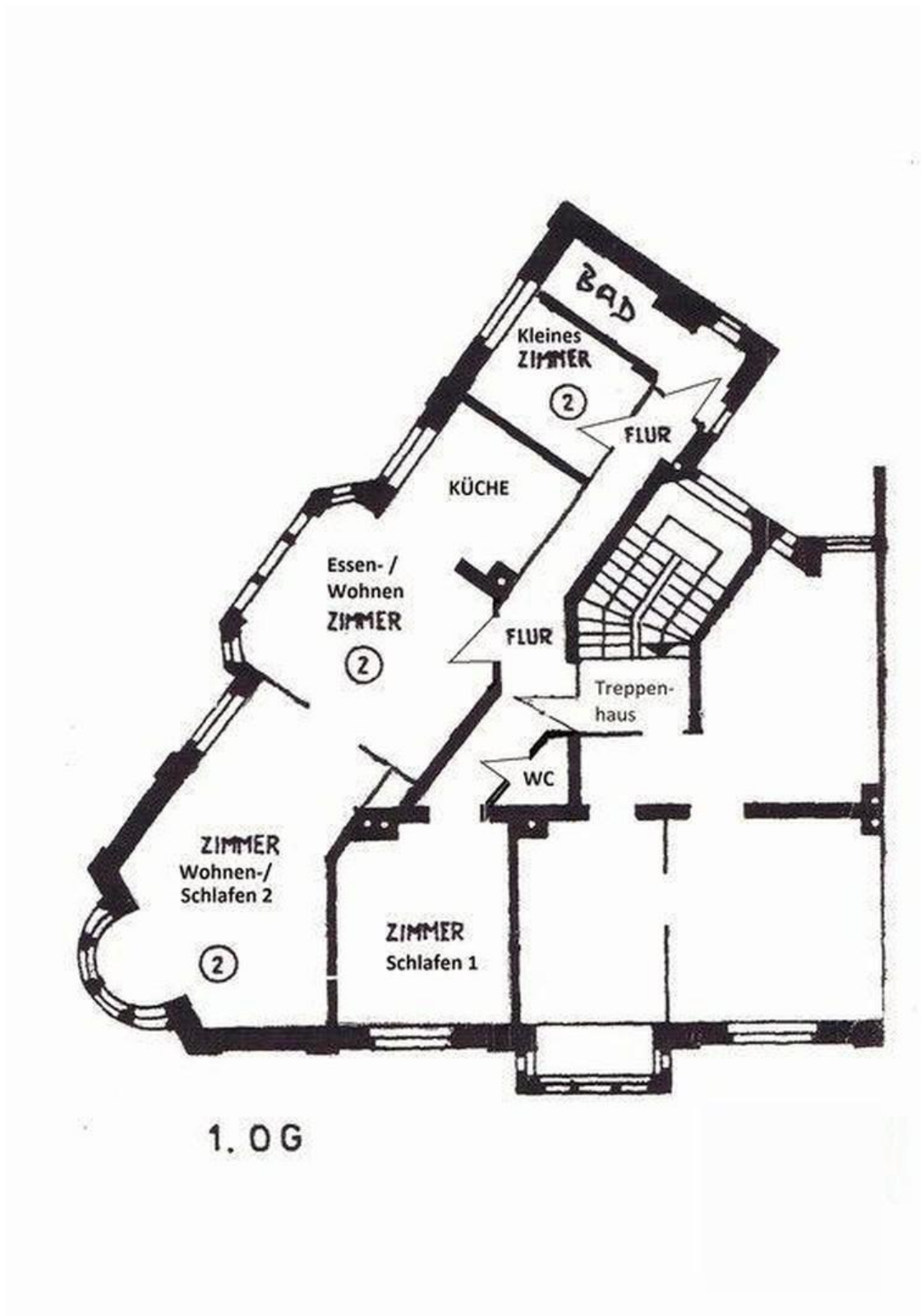
Bsp. mögl. Alternative 1



ispiel Raumstempel:

Bsp. mögl. Alternative 2

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1