

Exposé

Wohnung in Offenbach

Modernisierte 2 Zi. Wohnung, zentral, ruhige Lage im Mathildenviertel



Objekt-Nr. OM-312695

Wohnung

Verkauf: **255.000 €**

Ansprechpartner:
Angela Eckstein

Friedhofstraße
63065 Offenbach
Hessen
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	gepflegt
Etagen	5	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	54,50 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt in der 4 von 5 Etagen in einem 17 Parteienhaus. Insgesamt umfasst die Eigentümergeinschaft 2 Häuser. Das zweite Haus hat 12 Parteien. Zu den beiden Häusern gehört eine gemeinsame, mit Duplex Parkern ausgestattete, Tiefgarage. Die hier angebotene Wohnung hat einen direkten Zugang zur Tiefgarage.

Ausstattung

Sie erreichen die Wohnung bequem über den Aufzug. Die ursprüngliche 2 Zimmerwohnung wurde 2014 komplett modernisiert. Die Zwischenwände zur Küche und zum Flur wurden entfernt, sodass ein großer Wohn-/Essraum mit offener Küche entstand. Das innenliegende Badezimmer wurde komplett saniert, die Wanne nebst Dusche wurden durch eine bodentiefe geräumige Dusche ersetzt. Die Wohnung ist mit Fußbodenheizung ausgestattet. Der Bodenbelag sind Fliesen (Feinsteinzeug). Die Fenster sind mit Rollläden versehen. Die Wohnungseingangstür wurde ebenfalls erneuert. Hier wurde Wert auf eine gute Schallisolierung gelegt. Es gibt einen kleinen Balkon der zum entspannen einlädt.

Mit zur Wohnung gehört ein Duplex Parker (obere Parkfläche). Diesen erreichen sie bequem durch die ans Haus angeschlossene Tiefgarage. Die Wohnung ist hochwertig möbliert (EBK mit Induktion, Wäschetrockner usw.). Die Möbel können gerne übernommen werden. Der Abschlag für die Möbel ist VB.

Ein Keller gehört ebenfalls zur Wohnung.

Markleranfragen sind nicht erwünscht. Bewusst wird die Wohnung ohne Makler angeboten, da ich davon überzeugt bin, dass der Eigentümer mehr zum Objekt berichten kann als ein Makler. Zusätzlich erspart es die Maklerprovision.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 350€. Aufgrund von geringer Nutzung ist ein realistischer Wert fürs zukünftige Hausgeld 380€.

Instandhaltung: Technik Aufzug 2024, Erneuerung der Gegensprechanlage 2023, Instandsetzung Duplexparker 2016 Fassadenanstrich 2015

Die Gemeinschaft des Hauses führt regelmäßig monatliche Gelder in die Instandhaltungsrücklage, sodass seit 2016 keine Sonderumlagen mehr notwendig waren um das Objekt in einem guten Zustand zu halten.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

...

Lage

Die Wohnung ist zentral in einer verkehrsberuhigten Zone 30 gelegen. Fußläufig ist der Marktplatz mit Anschluss an den ÖPNV (S-Bahn Haltestelle Offenbach Marktplatz) in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Von dort gehen insgesamt 4 S-Bahnen Linien in Richtung Frankfurt. Ideale Voraussetzungen für Pendler. Der Main liegt ca. 500m Luftlinie von der Wohnung entfernt. Hier führt ebenfalls ein Radweg entlang über den man in die Frankfurter City gelangen kann.

Entfernung zur

Sana Klinik 2,09 km

Hochschule für Gestaltung 1,5 km

EZB 6,1 km

Frankfurt City 9,1 km

Main 0,5 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	148,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Kochbereich

Exposé - Galerie



Flur



Bad mit Dusche

Exposé - Galerie

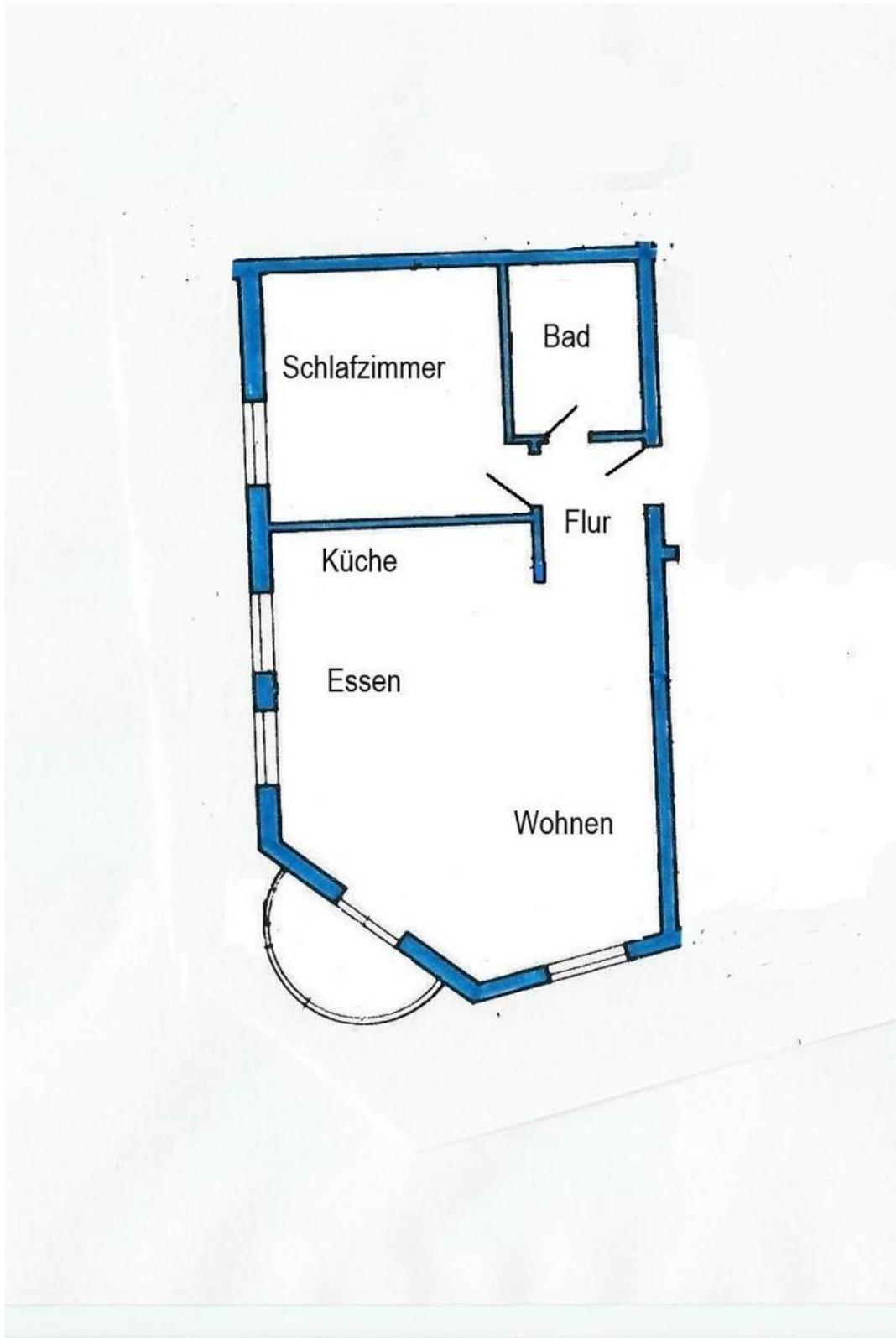


Schlafzimmer



Duplexparker

Exposé - Grundrisse



Grundriss