

Offenbach – Westend

# Attraktive 3-Zimmerwohnung mit 2 Balkonen - Westend/Citylage Offenbach - 3 Parkmöglichkeiten

Objektnummer: 25065028



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

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25065028                  |
| Wohnfläche   | ca. 84 m²                 |
| Etage        | 2                         |
| Zimmer       | 3                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1972                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 299.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015                                                                      |
| Nutzfläche                 | ca. 12 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

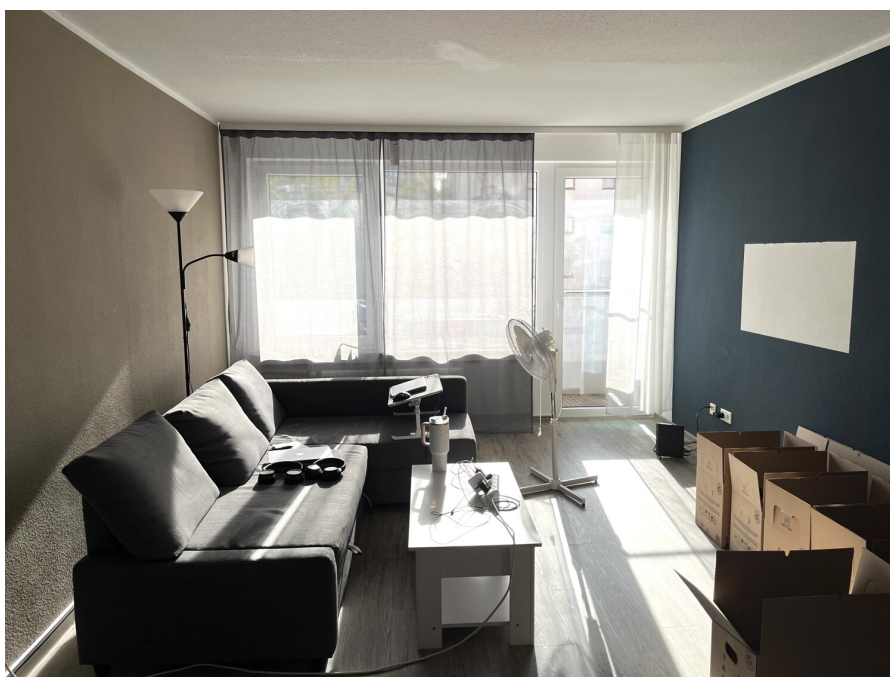
Objektnummer: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung  | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Fernwärme Dampf | Endenergieverbrauch         | 195.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 21.10.2027      | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Fernwärme       | Baujahr laut Energieausweis | 1982           |

Objektnummer: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

+49 (0)69 - 82 37 633 0

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

Objektnummer: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine bereits 2015 modernisierte 3 Zimmerwohnung mit 2 Balkonen in begehrter Lage Westend/Citylage zentral in Offenbach.

Die 2015 modernisierte Wohneinheit mit ca. 84m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in der 2. Etage einer gepflegten Wohnanlage Baujahr 1972 mit Personenaufzug.

Überzeugend die praktische Schnittführung mit Flur, Tageslichtbad, Schlafzimmern und Wohnzimmer mit Zugang zu Balkon 1, offene Küche mit Einbauküche mit zentralen Essdielen mit Zugang zu Balkon 2.

Ein Garagenstellplatz und 2 Freistellplätze (aktuell vermietet) runden das Angebot ab.

Ideal für einen anspruchsvollen Singles, ein Paar oder die kleine Familie, welche die zentrale Lage mit kurzen Wegen in die City, sowie die gute Verkehrsanbindung an die Öffentlichen Verkehrsmittel schätzen.

Frei ab sofort

Objektnummer: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Ausstattung und Details

- Zentrale City-Lage - Westend
- Gepflegte Wohnanlage mit Aufzug
- Küche mit Einbauküche
- Waschmaschinenanschluss auf der Etage (Badezimmer)
- Bodenbelag: Vinyl und Fliesen
- Fenster: Doppelverglasung
- Fernwärme
- Hausmeister und Hausverwaltung
- Optimale Infrastruktur und kurze Wege in die City
- Idealer Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel
- Hinterhof mit Parkmöglichkeiten
- 1 Garagenstellplatz
- 2 Freistellplätze (aktuell vermietet)
- Modernisierungsmaßnahmen 2015:
  - Bauliche Erweiterung der Küche und Einbau einer neuen Einbauküche
  - Sanierung der Elektrik: u.a. teilweise Erneuerung der elektrischen Leitungen und neue Unterverteilung Elektrik, Installationsänderungen und Ergänzungen, Erneuerung des Sicherungskastens, Austausch Schalter und Steckdosen
  - Entfernung aller Teppichböden und Ausstattung mit Vinylböden
  - Bauliche Erweiterung des Bades
  - Komplette Badsanierung
  - Austausch von 3 Heizkörpern

Objektnummer: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Alles zum Standort

Offenbach am Main – die Schwester der Rhein-Main-Metropole Frankfurts ist mit ca.133.000 Einwohnern die fünftgrößte hessische Stadt.

Südlich und südöstlich 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 in noch teilweise unberührter Natur.

Offenbach ist heute ein Dienstleistungszentrum und mit der Hochschule für Gestaltung (HfG) ein Standort im kreativen Designbereich.

Gerade die Nähe zu Frankfurt und der interessante Mix von Mensch, Stadtarchitektur und Natur zieht mehr und mehr Interessierte an, welche die Natur und die Nähe zur Rhein-Main-Metropole sowie die sehr gute Erreichbarkeit des Flughafens schätzen.

Verkehrsanbindung: 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. Es verkehren die Linien S1, S2, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main. Ab Marktplatz Offenbach - FFM City ca. 15 min - HBH ca.20 bis Flughafen 25 min.

Objektnummer: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.10.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 195.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach

Tel.: +49 69 - 82 37 633 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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