

Offenbach am Main – Westend

# Galante 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse - Westend Offenbach - und architektonischem Flair

Objektnummer: 24065019



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

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98,48 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24065019 - 63067 Offenbach am Main – Westend

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

Objektnummer: 24065019 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Auf einen Blick

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Objektnummer  | 24065019                 |
| Wohnfläche    | ca. 98,48 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung        |
| Zimmer        | 3                        |
| Schlafzimmer  | 2                        |
| Badezimmer    | 1                        |
| Baujahr       | 2006                     |
| Stellplatz    | 1 x Tiefgarage           |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 449.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                        |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 8 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

Objektnummer: 24065019 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                         |               |
|----------------------------|------------------|-------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen    | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | GAS              | Endenergieverbrauch     | 70.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.12.2024       | Energie-Effizienzklasse | B             |
| Befuerung                  | Fernwärme        |                         |               |

Objektnummer: 24065019 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065019 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065019 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065019 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065019 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065019 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065019 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065019 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065019 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065019 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065019 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0800 – 333 33 09**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 24065019 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Ein erster Eindruck

Galante 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse - Westend Offenbach - und architektonischem Flair Insgesamt stehen 3 Zimmer, 1 offene Küche, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie 2 Schlafzimmer auf einer Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup> mit zur Verfügung. Highlight ist sicher der großzügige Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Außenbereich. Angrenzend die offene Küche mit Einbauküche ebenfalls mit Zugang zum Garten. Zu den Annehmlichkeiten gehören: Personenaufzug, Eckbadewanne, separate Duschkabine, elektrische Rollläden, Fußbodenheizung, Kassettentüren, Terrasse mit Markisen, Beleuchtungskonzept, Badezimmer Waschmaschinenanschluss auf der Etage, offene Küche mit Einbauküche, alle Zimmer mit Zugang zum privaten Garten bzw. zur Terrasse. Selbstverständlich stehen im Untergeschoss zwei private Nutzfläche, ein Gemeinschaftswaschraum und der Zugang zur Tiefgarage zur Verfügung. Ein Gemeinschaftsfahrradraum ist ebenfalls vorhanden. Zugehörig zur Wohneinheit bietet die hauseigenen Tiefgarage einen PKW-Stellplatz. Die Wohnanlage befindet sich im Offenbacher Westend mit idealer Infrastruktur: alle Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafés, sowie die öffentlichen Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten fußläufig zu erreichen. Die Nähe zur City und die verkehrsgünstige Lage machen das Angebot besonders attraktiv für eine Familie oder das anspruchsvolle Paar mit hohem Anspruch an Umfeld und Zentralität vor den Toren der Rhein-Main-Metropole Frankfurt.

Objektnummer: 24065019 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Ausstattung und Details

- Erdgeschosswohnung Bestlage Westend / Offenbach mit eigenem Gartenanteil
  - Terrasse mit Markisen gefliest und mit Blick auf alten Baumbestand - Villenviertel
  - Aufzug bis zur Tiefgarage - Tiefgaragenstellplatz
  - Alle Zimmer mit Zugang zum Außenbereich
  - Offene Küche mit Einbauküche - ebenfalls mit Zugang zur Terrasse
  - Badezimmer innenliegend mit Eckbadewanne und separater Duschkabine – elektrisch
  - heizbare Handtuchhalter, Sternenhimmel - Beleuchtungskonzept
  - Praktischer Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
  - Extra hohe Decken
  - Rollläden z.T. elektrisch
  - Bodenbelag: Fliesen mit Fußbodenheizung (Fernwärme)
- 
- Türen: Kassetentüren
  - Sprechanlage: Audio, Video
  - 2 Private Nutzflächen im Untergeschoss (Kellerabteile)
  - Gepflegte Mehrfamilienhaus (4 Etagen - 13 Parteien) mit großem Gemeinschaftsgarten und Fahrradunterstand abschließbar
  - Sehr gute Verkehrsanbindung an die Öffentlichen Verkehrsmittel und Autobahn
  - Ideale Infrastruktur: Schulen, Kitas und der Dreieichpark, Supermarkt, Krankenhaus, Ärzte, City, Markt und Bahnhof sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen

Objektnummer: 24065019 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Alles zum Standort

Offenbach am Main – die Schwester der Rhein-Main-Metropole Frankfurt 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: 24065019 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.12.2024. Endenergieverbrauch beträgt 70.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Objektnummer: 24065019 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93 Offenbach am Main

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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