

Offenbach – Westend

# Idyllische 2-Zimmer - Gartenwohnung mit Tiefgaragenstellplatz - Westend Offenbach

CODICE OGGETTO: 24065020

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PREZZO D'ACQUISTO: 335.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 57,58 m<sup>2</sup> • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 24065020 - 63067 Offenbach – Westend

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24065020 - 63067 Offenbach – Westend**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24065020	Prezzo d'acquisto	335.000 EUR
Superficie netta	ca. 57,58 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 4 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1995	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Affitto)		

CODICE OGGETTO: 24065020 - 63067 Offenbach – Westend

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	FERN	Consumo finale di energia	99.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.05.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		

CODICE OGGETTO: 24065020 - 63067 Offenbach – Westend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065020 - 63067 Offenbach – Westend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065020 - 63067 Offenbach – Westend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065020 - 63067 Offenbach – Westend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065020 - 63067 Offenbach – Westend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065020 - 63067 Offenbach – Westend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065020 - 63067 Offenbach – Westend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065020 - 63067 Offenbach – Westend

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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.*

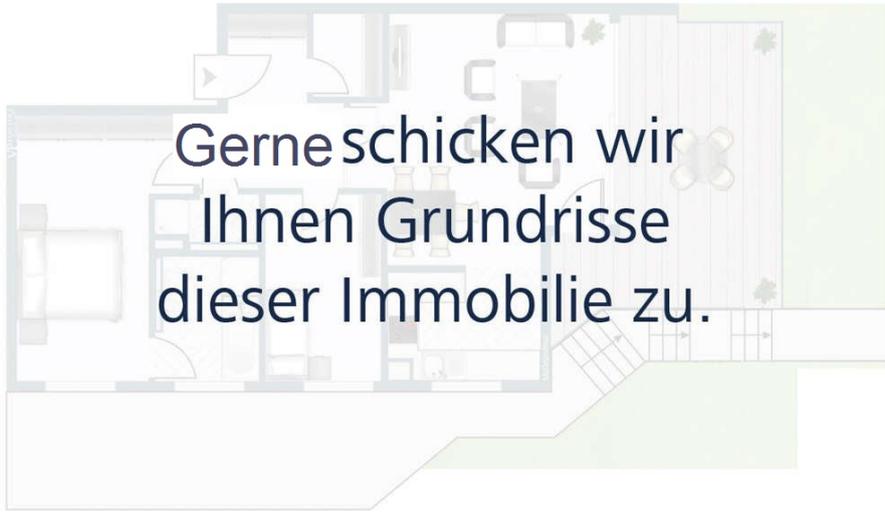
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

The image shows a man in a dark suit and a woman in a white top and black jacket shaking hands in front of a Von Poll Immobilien office window display. The display features several real estate listings and the company logo. The background is a dark blue wall with white text and logos.

CODICE OGGETTO: 24065020 - 63067 Offenbach – Westend

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

**CODICE OGGETTO: 24065020 - 63067 Offenbach – Westend**

## Una prima impressione

Idyllische Gartenwohnung - Stadtvillenkomplex - Westend Offenbach Insgesamt stehen auf einer Wohnfläche von ca. 58m<sup>2</sup> 2 Zimmer mit Küche und Bad zur Verfügung. Wohn-Essbereich und Schlafzimmer haben jeweils zu einer der Terrassen in Ost und Süd-West - Ausrichtung. Wohn- und offener Schlafrum sind mit Echtholzparkett ausgestattet. Die Wohneinheit bietet Annehmlichkeiten wie zwei geflieste Terrassen mit Gartenblick und Grünfläche, Rollläden, Einbauküche, Personenaufzug in die Tiefgarage, Stellplatz in der hauseigenen Garage. Die Immobilie ist in massiver Bauweise erstellt und unterkellert. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich direkt auf der Etage. Die Außenanlage des Wohnkomplexes wird professionell und liebevoll betreut. Selbstverständlich steht in der hauseigenen Garage ein KFZ-Stellplatz zur Verfügung und kann für zusätzlich 25.000,--€ erworben werden.

**CODICE OGGETTO: 24065020 - 63067 Offenbach – Westend**

## Dettagli dei servizi

- Westend Bestlage mit optimaler Verkehrsanbindung an die Öffentlichen Verkehrsmittel - Haltestelle Ledermuseum
- Gartenwohnung mit ca. 45 m<sup>2</sup> Gartenfläche und 2 Terrassen
- Ruhige Zweitreihenbebauung
- Küche mit Einbauküche
- Waschmaschinenanschluss auf der Etage
- Bad innenliegend raumhoch gefliest in zeitlos heller Optik
- Fenster: Kunststoff-Doppelverglasung - Sprossenoptik
- Rollläden
- Bodenbelag: Parkett, Fliesen
- Sprechanlage
- Hausverwaltung
- Personenaufzug in die hauseigenen Tiefgaragenanlage

**CODICE OGGETTO: 24065020 - 63067 Offenbach – Westend**

## Tutto sulla posizione

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 B3, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene B661 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.

**CODICE OGGETTO: 24065020 - 63067 Offenbach – Westend**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 99.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**CODICE OGGETTO: 24065020 - 63067 Offenbach – Westend**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93 Offenbach sul Meno  
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)