

Offenbach – Westend

# Schicke 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Parkblick - Westend Offenbach

Objektnummer: 25065030



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104,91 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

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

Objektnummer: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25065030                  |
| Wohnfläche   | ca. 104,91 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                         |
| Zimmer       | 3                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1963                      |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 450.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 4 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung | Terrasse, Balkon                                                          |

Objektnummer: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung  | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fernwärme Dampf | Endenergieverbrauch         | 123.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 13.12.2027      | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Fernwärme       | Baujahr laut Energieausweis | 1985              |

Objektnummer: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung Ihrer  
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

+49 (0)69 - 82 37 633 0

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

Objektnummer: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

## Ein erster Eindruck

Schicke 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Parkblick - Westend Offenbach

Mit gelungener Schnittführung präsentiert sich die 3 Zimmerwohnung mit Balkon in einer eleganten Wohnanlage BJ 1963 in direkter Parklage an der Stadtgrenze zu Frankfurt.

Große Fensterfronten setzen die Wohneinheit mit offenen Wohn-Essbereich und großen Balkon in Südausrichtung ins rechte Licht.

Die Wohnanlage wurde bereits 1985 mit Fernwärme ausgestattet, die Heizungsanlage wurde 2013 erneuert.

Die Immobilie ist mit Laminatboden und Fliesen in den Nassräumen versehen.

Der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel vor Ort ist ideal, ebenso die Nähe zum Goethequartier mit seinen Cafés und Einkaufsmöglichkeiten. Auch die Nähe zum Main mit seinem vielseitigen Freizeitangebot macht die Lage besonders attraktiv.

Ein ideales Domizil für den anspruchsvollen Single oder das Paar auch die kleine Familie, welche die ideale Lage vor den Toren der Finanzmetropole Frankfurt am Main schätzen.

Objektnummer: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

## Ausstattung und Details

- Elegante Wohnanlage - authentische Bauweise der 60er - Architektenhaus mit gepflegter Grünanlage
- Direkte Parklage
- Personenaufzug
- Heizung von 2013 - Fernwärme
- Moderne Raumaufteilung
- Deckenhöhe 2,65 Meter
- Balkon in Südausrichtung mit Blick ins Grüne
- Praktischer Abstellraum
- Gäste-WC mit Dusche
- TGL- Wannenbad / WC
- Große Fensterfronten: Doppelverglasung mit mit Rollläden
- Deckenhöhe 2,65M
- Fahrradkeller mit Rampe / Zufahrt für die Räder
- Einkaufsmöglichkeiten vor Ort
- Bahnhof und S-Bahn fußläufig erreichbar
- Hohes Freizeitangebot durch Mainnähe

Objektnummer: 25065030 - 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.

Südlichen und südöstlichen 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 noch in 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.

Der Stadtteil Westend mit seinen zahlreichen gründerzeitvillen beginnt an der Stadtgrenze Frankfurts und zählt mit zu den schönsten Wohnlagen der Stadt. Besonders attraktiv der Dreieichpark mit seinen Wasserspielen und alten Baumbestand. Spazierwege eröffnen gute Freizeitmöglichkeiten und runden das Bild dieses beliebten und attraktiven Wohnviertels ab. Gute Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe fußläufig zu erreichen.

Die Straßenbahn Station „Stadtgrenze“ erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Unmittelbar in der Nähe befinden sich zusätzlich noch die S-Bahn-Stationen „Ledermuseum“ und „Kaiserlei“. Die Anbindung an die A661 erreichen Sie entweder über den Kaiserlei oder über den nahegelegenen Taunusring.

Objektnummer: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25065030 - 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)