

Offenbach am Main – Westend

# Erstbezug - Sonnige Vier-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgarage

Objektnummer: 22065104



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

**KAUFPREIS: 578.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79,81 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 22065104 - 63067 Offenbach am Main – Westend

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

Objektnummer: 22065104 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Auf einen Blick

Objektnummer	22065104	Kaufpreis	578.000 EUR
Wohnfläche	ca. 79,81 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Etage	1	Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Zimmer	4	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	2024		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 40000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 22065104 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Befuerung	Fernwärme

Objektnummer: 22065104 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22065104 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22065104 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22065104 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

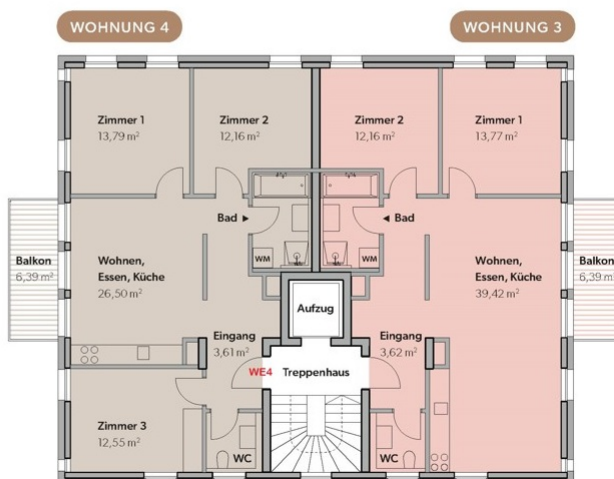


Objektnummer: 22065104 - 63067 Offenbach am Main – Westend

# Grundrisse



## 1. OBERGESCHOSS / 1ST FLOOR



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22065104 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Ein erster Eindruck

Im Offenbacher Westend, dem historischen Villenviertel vor den Toren Frankfurts, entsteht auf einem großzügigen Grundstück ein elegantes Ensemble aus vier Solitaren, die insgesamt 32 individuelle Stadtwohnungen beherbergen. Diese Vier-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss ist ideal für Paare, Familien und Senioren. Sie verfügt über einen schönen Balkon der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die jeweils viergeschossigen Gebäude fügen sich perfekt in die Großzügigkeit des begrünten Anwesens. Ihre intelligente Komposition und die gestaffelten Etagen verleihen jeder Einheit eine charakteristische Orientierung, private Freiräume und ein Höchstmaß an Exklusivität. Jede Wohnung ist ein Unikat! Bezugsfertig ist die Wohnung voraussichtlich 09/24. Für den Käufer provisionsfrei!

Objektnummer: 22065104 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Ausstattung und Details

- Begrünte Garten Außenanlage
- Fassade mit Natursteinelementen
- Türsprechanlage mit Videoüberwachung
- Holzfenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Elektrische Aluminium Rollläden
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- Wand-und Decken Flächen mit Malervlies
- Schlafzimmer teilweise mit Bad en Suite
- Balkone und Terrassen mit Außenbeleuchtung
- Zweischicht-Parkettboden geölt
- Fußbodenheizung
- Bäder Boden/Wand Flächen mit Fliesenbelag
- Modern ausgestattete Bäder teilweise mit bodengleichen Duschen
- Hochwertige Sanitärobjekte und Armaturen
- Heizung Fernwärme
- Hochgeschwindigkeitsinternet

Objektnummer: 22065104 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Alles zum Standort

Das Westend mit seinen zahlreichen Gründerzeitvillen ist eines der kleinsten und zugleich das wohl schönste Quartier Offenbachs. Westend Living liegt direkt am August-Bebel-Ring, einem erhaltenen Teilstück der im 19. Jahrhundert als vornehme Flaniermeile angelegten Ringallee um die alte Stadtgrenze. Von hier aus ist es nur ein Katzensprung nach Oberrad, den unmittelbar angrenzenden Stadtteil Frankfurts, in den nahen Stadtwald oder auch ins Offenbacher Stadtzentrum, das nur wenige Gehminuten entfernt ist. Attraktiv ist auch die gute Erreichbarkeit der Europäischen Zentralbank.

**VERKEHRSANBINDUNG:** 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: 22065104 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Weitere Informationen

**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: 22065104 - 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)