

Offenbach – Westend

# Kapitalanlage - Hübsche Dreizimmerwohnung mit Balkon und Garage - Westend Offenbach

Objektnummer: 24065048



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

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24065048 - 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: 24065048 - 63067 Offenbach – Westend

## Auf einen Blick

Objektnummer	24065048	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 98 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1969	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24065048 - 63067 Offenbach – Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	124.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.03.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 24065048 - 63067 Offenbach – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065048 - 63067 Offenbach – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065048 - 63067 Offenbach – Westend

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Objektnummer: 24065048 - 63067 Offenbach – Westend

## Ein erster Eindruck

Hübsche Dreizimmerwohnung mit Balkon und Garage - Westend Offenbach Hell und freundlich präsentiert sich die Wohneinheit mit Balkon im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten. Insgesamt stehen auf einer Wohnfläche von circa 98 Quadratmeter Flur, Küche mit Einbauküche, Tageslicht-Wannenbad und drei Zimmer sowie ein Balkon zur Verfügung. Bemerkenswert die hervorragende Lage mit idealer Infrastruktur und Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel. Selbstverständlich steht eine Garage im Innenhof zur Verfügung. So schätzen die Bewohner der Westend-Citylage einerseits die Nähe zu Main und zur City Offenbachs, genauso wie die sehr gute Verkehrsanbindung an Frankfurt und das vielseitige Freizeitangebot und Entspannung am Main oder Parkanlagen bzw. dem nahegelegenen Stadtwald.



Objektnummer: 24065048 - 63067 Offenbach – Westend

## Ausstattung und Details

Wärmedämmung

Waschmaschinenanschluss auf der Etage

- 3 Zimmerwohnung im Offenbacher Westend
- Ideale Infrastruktur - verkehrsgünstig gelegen
- Fünf Minuten Gehweg zu den Öffentlichen Verkehrsmitteln, sowie allen öffentlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindertagesstätten und Schulen
- Balkon
- Tageslicht-Wannenbad
- Einbauküche
- Waschmaschinenanschluss auf der Etage
- Bodenbelag: Laminat, Fliesen, Teppichboden
- Fenster: Kunststoff -Doppelverglasung
- Befeuerung: Gaszentralheizung
- Einkaufsmöglichkeiten direkt vor Ort
- Wärmedämmung
- Garage

Objektnummer: 24065048 - 63067 Offenbach – Westend

## Alles zum Standort

Offenbach am Main – direkt an Frankfurt am Main angrenzend, ist mit ca. 133.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt Hessens. Gelegen am südlichen und südöstlichen Ufer des Mains, bietet die Stadt ein großes geschichtliches und kulturelles Erbe, eine lebendige Kunstszene und eine hohe Lebensqualität. Die einst hugenottisch geprägte Industriestadt und Zentrum der Lederwarenindustrie ist heute ein weltweit bedeutender Standort für Design und Mode und ein bedeutendes Dienstleistungszentrum vor den Toren Frankfurt am Main. Das Stadtzentrum umfasst eine fast mediterrane Leichtigkeit, egal ob beim Marktbummel, im Restaurant oder Café. Gerade die Nähe zu Frankfurt und der interessante Mix von internationalem Flair, Stadtarchitektur und Natur zieht mehr und mehr Interessierte an, welche die Nähe zur Rhein-Main-Metropole schätzen. In und um Offenbach können Naturfreunde neben Parks und Gärten ein umfassendes Angebot finden, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad einladen, die Apfelwein- und Obstwiesentour zu entdecken oder die Industriekultur zu erkunden. Die Metropole Frankfurt sowie die gesamte Umgebung sind bestens an das Verkehrsnetz angebunden. 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.

**Objektnummer: 24065048 - 63067 Offenbach – Westend**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 124.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24065048 - 63067 Offenbach – 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)