

Offenbach am Main – Nordend

# Innovative Loftwohnung – mit Weitblick - Nordend Offenbach

Objektnummer: 24065025



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

**KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1**

Objektnummer: 24065025 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

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

Objektnummer: 24065025 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Auf einen Blick

Objektnummer	24065025	Kaufpreis	319.000 EUR
Wohnfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	3	Modernisierung / Sanierung	2024
Zimmer	1	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Baujahr	1910	Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 24065025 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme Dampf	Endenergieverbrauch	136.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.01.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24065025 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065025 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065025 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065025 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Die Immobilie





Objektnummer: 24065025 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065025 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## 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: 24065025 - 63067 Offenbach am Main – Nordend**

## Ein erster Eindruck

Innovative Loftwohnung – Nordend Offenbach - mit Weitblick In unmittelbarer Nähe zur Offenbacher City / Westend überzeugt die Loftwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> in ruhiger Zweitreihenbebauung im Nordend Offenbach. Die Atelier-Wohnung besticht durch ihre großen Fensterflächen, das Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, sowie den gerade überarbeiteten Parkettboden. Eine Einbauküche mit Spülmaschine ist bereits vorhanden. Die abgehängte Decke ist mit 20cm starker Wärmedämmung versehen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, sowie ein kleiner Wochenmarkt sind in direkter Nähe. Auch der Main mit seinen vielseitigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Parkmöglichkeiten stehen im Gemeinschaftshof bereit. Ideal der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel (Haltestelle Ledermuseum). Das Angebot ist besonders attraktiv für den anspruchsvollen Single oder das Paar, welche die Vorzüge der idealen Lage vor den Toren Frankfurts - mit individuellem Wohnambiente verbinden möchten.

Objektnummer: 24065025 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Ausstattung und Details

- Loftwohnung mit Weitblick
  - Dreieck: Nordend/ City / Westend
  - Gepflegte Wohnanlage
  - Ruhige Zweitreihenbebauung
  - Endetage
  - Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
  - Waschmaschinenanschluss auf der Etage
  - Offene Küche mit Einbauküche
  - Parkettboden abgeschliffen
  - Große Rundbogen -Fensterfronten
- 
- Geschossdecke der Wohnung wurde vom Eigentümer geämmt
  - Befeuerung: Fernwärme
  - Sicherheitsschloss
  - Direkten Einkaufsmöglichkeiten
  - Sehr gute Verkehrsanbindung an die Öffentlichen Verkehrsmittel: S-Bahn – Haltestelle Ledermuseum: Fahrzeit FFM City 10 Min, in die City und zum Main je 5-10 Min zu Fuß
  - Parkmöglichkeit im Hof
  - Kellerabteil

Objektnummer: 24065025 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Alles zum Standort

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 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: 24065025 - 63067 Offenbach am Main – Nordend**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2030. Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24065025 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## 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)