

Offenbach am Main – Nordend

# Bernardhof - Exzellente - 4 Zimmerwohnung mit Loggia und Weitblick

Objektnummer: 24065042



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

**KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 24065042 - 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: 24065042 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Auf einen Blick

Objektnummer	24065042	Kaufpreis	750.000 EUR
Wohnfläche	ca. 124 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	6	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	neuwertig
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Baujahr	2019	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24065042 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme Dampf	Endenergiebedarf	65.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.12.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 24065042 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065042 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065042 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065042 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Die Immobilie





Objektnummer: 24065042 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065042 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065042 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065042 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065042 - 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)

Objektnummer: 24065042 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

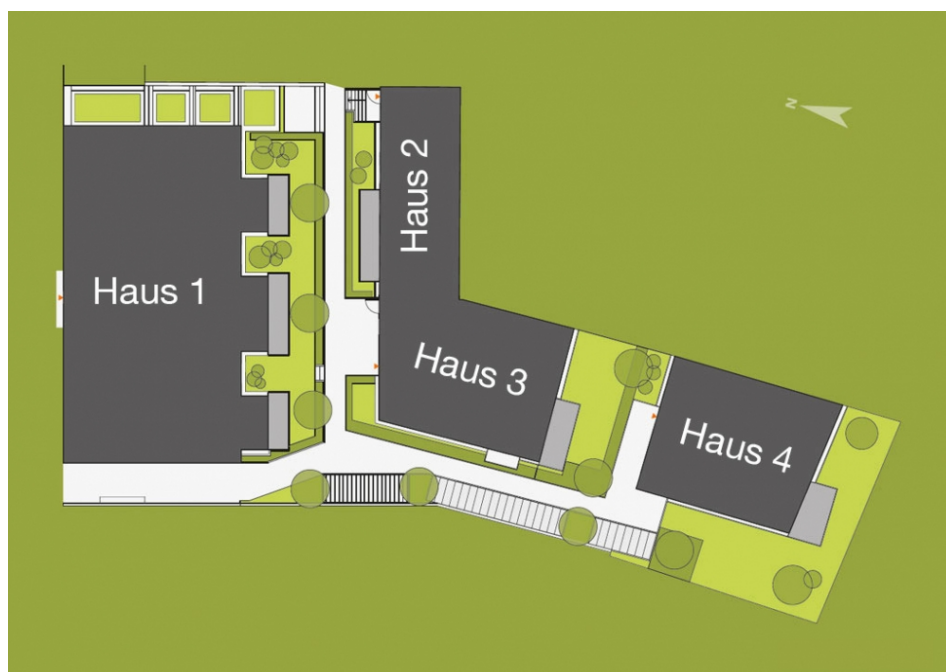
## Die Immobilie

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)



**Objektnummer: 24065042 - 63067 Offenbach am Main – Nordend**

## Ein erster Eindruck

Exzellente - 4 Zimmer Stadtwohnung mit Loggia und Weitblick Topausgestattet präsentiert sich die 4 Zimmerwohnung im Bernardshof Offenbach/Nordend- Citylage. Zu den Annehmlichkeiten gehören: Personenaufzug, Einbauküche, große Fensterflächen, elektrische Rollläden, lackierte Holzfensterbänke, Loggia mit Weitblick, Parkettboden, Feinsteinfliesen, Fußbodenheizung, helle Holztürzagen mit korrespondierenden Holz-Sockeleistern, großzügiges barrierefreies Duschbadezimmer, Gäste-WC mit Dusche und Regenduschkopf, Schallschutz-Wohnungseingangstüren, hervorragende Energiewerte, Audio-Video-Sprechanlage, zentrale Lage in Offenbach mit guter Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, Klimaanlage in Schlafzimmer und Wohnzimmer, praktische Einbauschränke sowie ein PKW-Abstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage. Das Angebot ist besonders attraktiv für ein anspruchvolles Paar, eine Familie oder Wohnmodelle wie Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, welche die Vorzüge von lifestyle und citynahem Wohnen vor den Toren Frankfurts verbinden möchten.

Objektnummer: 24065042 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Ausstattung und Details

- 4-Zimmer-Lifestyle Wohnung mit Loggia und Weitblick
- Personenaufzug
- Offene Küche mit Einbauküche (Gaggenau)
- Praktischer Abstellraum, Waschmaschinenanschluss auf der Etage
- Große Fensterflächen, dreifachverglast, elektrische Rollläden
- Barrierefreies Duschbad und separates Gäste-WC mit Dusche
- Parkettboden und Feinsteinfliesen
- Fußbodenheizung, Fernwärme
- Helle Holztürzugen mit korrespondierenden Holz-Sockeleistern
- Schallschutz-Wohnungseingangstüren
- Audio-Video-Sprechanlage
- 2 Klimageräte
- individuelle Einbauschränke
- Tiefgaragenstellplatz
- Zentrale Lage in Offenbach / Nordend mit idealer Infrastruktur und Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel



Objektnummer: 24065042 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Alles zum Standort

Offenbach am Main – die Schwester der Rhein-Main-Metropole Frankfurts ist mit ca. 138.000 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.

Objektnummer: 24065042 - 63067 Offenbach am Main – Nordend

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.12.2029. Endenergiebedarf beträgt 65.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24065042 - 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)