

Offenbach am Main – Westend

# Bezaubernde Vier-Zimmer-Wohnung in Bestlage im Offenbacher Westend

Objektnummer: 24065010



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

KAUFPREIS: 470.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24065010 - 63067 Offenbach am Main – Westend

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

Objektnummer: 24065010 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Auf einen Blick

Objektnummer	24065010
Wohnfläche	ca. 114 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	01.05.2024
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	470.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24065010 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	178.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.03.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24065010 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065010 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065010 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065010 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie





Objektnummer: 24065010 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065010 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065010 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065010 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065010 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065010 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065010 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie

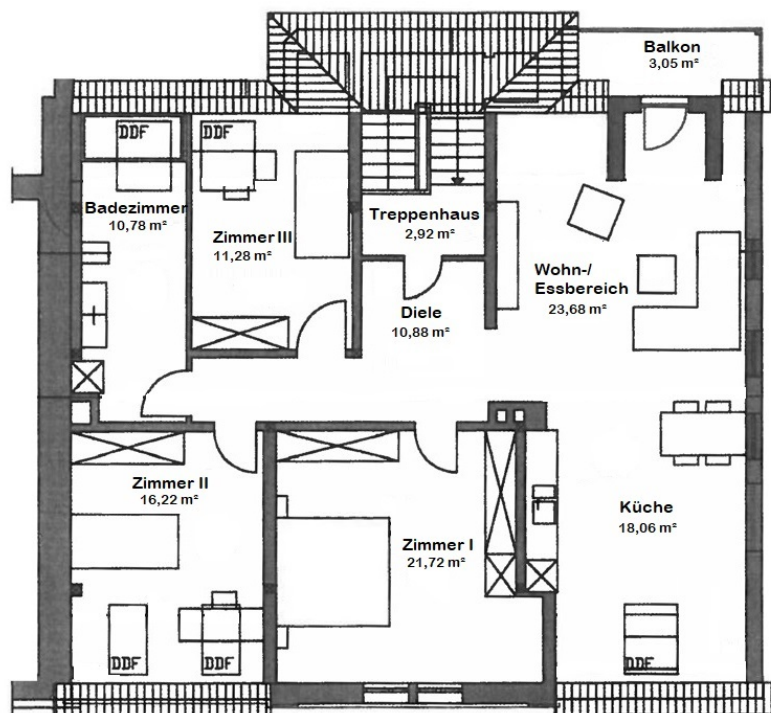


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 24065010 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Grundrisse



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: 24065010 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Ein erster Eindruck

Diese schöne Vier-Zimmer-Dachgeschosswohnung in ruhiger Lage im Offenbacher Westend lässt keine Wünsche offen. Die Wohnung wurde 2016 im Dachgeschoss eines Stadthauses von 1859 komplett neu ausgebaut. Sie präsentiert sich offen und dennoch gemütlich. Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss und wird über eine Diele mit Platz für eine Garderobe betreten. Vom zentralen Flur gehen rechts die drei geräumigen Schlafzimmer und das Badezimmer ab. Links befindet sich der großzügige und helle Wohn-/ Essbereich mit Zugang zum Balkon in Süd-Ost-Ausrichtung. Die modern und offen gestaltete Küche bietet viel Platz für gesellige Kochabende. Highlight ist sicherlich der drehbare Kaminofen. Dieser lässt sich auf den jeweiligen Sitzplatz ausrichten - so kann man immer ein gemütliches Kaminfeuer genießen. Ein praktischer PKW-Stellplatz im Hinterhof ist bereits im Kaufpreis enthalten. Ein großzügiger Kellerraum rundet das Angebot ab.

Objektnummer: 24065010 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Ausstattung und Details

- Große, offene Küche mit Essbereich
- Parkett
- Drehbarer Kaminofen
- Tageslicht-Badezimmer
- Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken
- Balkon
- Geräumiger Kellerraum
- Stellplatz

Objektnummer: 24065010 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## 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 B3, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene B661 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: 24065010 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.3.2032. Endenergieverbrauch beträgt 178.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1859. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24065010 - 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)