

Offenbach – Westend

# Haus in Haus - außergewöhnliche Immobilie mit Garten - Bestlage Westend Offenbach

Property ID: 24065039



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

**PURCHASE PRICE: 729.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 137 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5**

Property ID: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## At a glance

Property ID	24065039	Purchase Price	729.000 EUR
Living Space	ca. 137 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Modernisation / Refurbishment	2019
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 4 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2009		
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	75.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.02.2027	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		

Property ID: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## The property



Property ID: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## The property



Property ID: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## The property



Property ID: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## The property





Property ID: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## The property



Property ID: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## The property



Property ID: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## The property



Property ID: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## The property



Property ID: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## The property



Property ID: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## The property



Property ID: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## The property



Property ID: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## The property

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)



Property ID: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## A first impression

Außergewöhnlich präsentiert sich die einzigartige Maisonette über 2 Etagen in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit Aufzug in Offenbachs begehrter Lage Westend. Die Wohnung mit großzügiger Schnittführung folgt dem Grundriss eines Reihenhauses. Auf einer Wohnfläche von ca. 137m<sup>2</sup> stehen insgesamt 5 Zimmer zur Verfügung. In der unteren Etage befindet sich 2 Zimmer mit Gäste-WC-Duschbad und der großzügige Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die offene Küche ist bereits mit einer Einbauküche versehen. Die obere Etage bietet einen Flur mit Einbauschränken, 2 weitere Zimmer eines mit Zugang zum Balkon und Gartenblick. Zentral gelegen das Tageslicht-Masterbad mit Wanne und separater Duschkabine. Selbstverständlich steht ein Tiefgaragenstellplatz in der hauseigenen Garage für einen PKW bereit und bietet Platz für ein Zweirad. Das Angebot ist besonders attraktiv für Wohnmodelle wie Wohnen und Arbeiten unter einem Dach und oder ein anspruchsvolles Paar oder eine Familie, welche die Vorzüge einer Wohnung im House-in-House-Charakter stadtnah vor den Toren der Rhein-Main-Metropole schätzen.

Property ID: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## Details of amenities

- House in House- Wohneinheit - ETW Bestlage Westend / Offenbach
- Maisonettewohnung mit Garten - Schnittführung gleicht Reihenhaushaus
- Aufzug zur Tiefgarage mit großem Parkplatz
- Terrasse kaum einsehbar, und Balkon mit Blick auf alten Baumbestand
- Offene Küche mit Einbauküche
- Sanitäre Einrichtungen auf beiden Etagen: Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss: Masterbad in der 1. Etage mit Tageslichtwannenbad und separater Duschkabine
- Wärmedämmung
- Solarthermie für Heißwasser
- Heizungsanlage 2019 modernisiert
- Markt und Bahnhof sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen S-Bahnhaltestelle Ledermuseum -

Property ID: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## All about the location

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.

Property ID: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.2.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 75.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93 Offenbach on the 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)