

Offenbach am Main – Westend

# Luxuriöse Drei-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten im Erstbezug

Número de propiedad: 22065109



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

PRECIO DE COMPRA: 535.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 73,62 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## De un vistazo

Número de propiedad	22065109	Precio de compra	535.000 EUR
Superficie habitable	ca. 73,62 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Estado de la propiedad	a estrenar
Habitaciones	3	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	2	Espacio utilizable	ca. 4 m <sup>2</sup>
Baños	1	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido
Año de construcción	2024		
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 40000 EUR (Venta)		

Número de propiedad: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Distrito

Número de propiedad: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## La propiedad



Número de propiedad: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## La propiedad



Número de propiedad: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## La propiedad



Número de propiedad: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## La propiedad





Número de propiedad: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## La propiedad



Número de propiedad: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## La propiedad



Número de propiedad: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## La propiedad



Número de propiedad: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## La propiedad



Número de propiedad: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## La propiedad

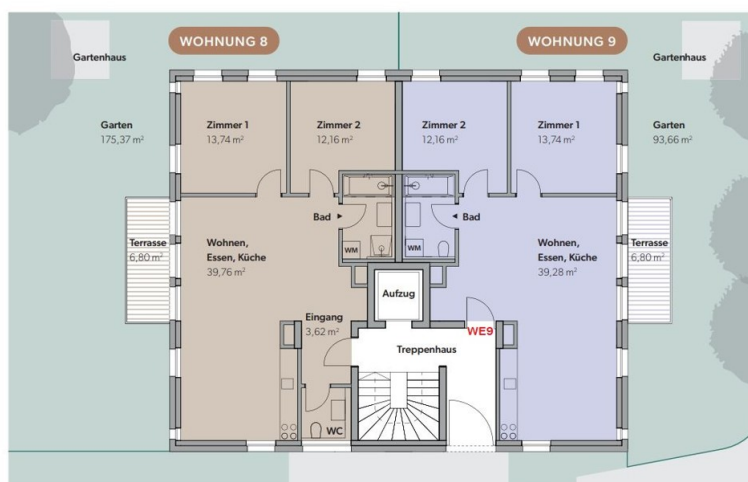


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número de propiedad: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Una primera impresión

Für den Käufer provisionsfrei: Diese Erdgeschosswohnung mit Garten präsentiert sich sehr charmant, sonnig und großzügig: ein offenes Wohn- Esszimmer mit Küche und zwei weitere Zimmer bieten Raum für Paare, Senioren und die kleine Familie. Das Projekt Westend Living besteht aus vier Solitaires, die sich durch stilsichere Architektur und ihren hohen Anspruch an Individualität zu einem Ensemble vereinen. Die jeweils viergeschossigen Gebäude fügen sich perfekt in die Großzügigkeit des begrünten Anwesens, ihre intelligente Komposition und die gestaffelten Etagen verleihen jeder Einheit eine charakteristische Orientierung, private Freiräume und ein Höchstmaß an Exklusivität. Ob Garten-, Etagenwohnung oder Penthouse – im Westend Living ist jede Wohnung ein Unikat. Lichtdurchflutete Gartenwohnungen im Erdgeschoss, charmante Beletage-Wohnungen mit großzügigen Balkonen oder Dachterrassen und exklusive Penthouses. Gemeinsam ist ihnen eine umfangreiche Ausstattung, die Lebensqualität bis ins Detail denkt, und der Sinn für Eleganz, den man vom edlen Parkett bis hinauf zu den lichten Deckenhöhen von bis zu 2,70 Metern spürt. Bezugfertig voraussichtlich 09/24 . Es kann bereits besichtigt werden. Wir freuen uns Ihnen die Wohnung persönlich zu zeigen.

Número de propiedad: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Detalles de los servicios

- Begrünte Garten Außenanlage
- Fassade mit Natursteinelementen
- Türsprechanlage mit Videoüberwachung
- Holzfenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Elektrische Aluminium Rollläden
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- Wand-und Decken Flächen mit Malervlies
- Schlafzimmer teilweise mit Bad en Suite
- Balkone und Terrassen mit Außenbeleuchtung
- Zweischicht-Parkettboden geölt
- Fußbodenheizung
- Bäder Boden/Wand Flächen mit Fliesenbelag
- Modern ausgestattete Bäder teilweise mit bodengleichen Duschen
- Hochwertige Sanitärobjekte und Armaturen
- Heizung Fernwärme
- Hochgeschwindigkeitsinternet
- Der Energieausweis wird nach Vorlage und Nachweis aller verbauten Materialien und Endabnahme durch den Wärmeschutznachweis-Aussteller am Ende des Bauvorhabens erstellt.
- Weitere Ausstattungsdetails sind in der Baubeschreibung enthalten.



Número de propiedad: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Todo sobre la ubicación

Das Westend mit seinen zahlreichen Gründerzeitvillen ist eines der kleinsten und zugleich das wohl schönste Quartier Offenbachs. Westend Living liegt direkt am August-Bebel-Ring, einem erhaltenen Teilstück der im 19. Jahrhundert als vornehme Flaniermeile angelegten Ringallee um die alte Stadtgrenze. Von hier aus ist es nur ein Katzensprung nach Oberrad, den unmittelbar angrenzenden Stadtteil Frankfurts, in den nahen Stadtwald oder auch ins Offenbacher Stadtzentrum, das nur wenige Gehminuten entfernt ist. Attraktiv ist auch die gute Erreichbarkeit der Europäischen Zentralbank.

**VERKEHRSANBINDUNG:** Die Straßenbahn Station „Stadtgrenze“ erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Unmittelbar in der Nähe befinden sich zusätzlich noch die S-Bahn-Stationen „Ledermuseum“ und „Kaiserlei“. Die Anbindung an die A661 erreichen Sie entweder über den Kaiserlei oder über den nahegelegenen Taunusring.

Número de propiedad: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Otros datos

**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.

Número de propiedad: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93 Offenbach en el Meno  
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)