

Offenbach – Westend

# Zins- und Renditeimmobilie - Westend Offenbach

CODE DU BIEN: 24065026



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

PRIX D'ACHAT: 1.680.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 449,05 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 592 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24065026 - 63067 Offenbach – Westend

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24065026 - 63067 Offenbach – Westend

## En un coup d'œil

|                        |   |
|------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 24065026  |
| Surface habitable      | ca. 449,05 m <sup>2</sup>                           |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement                                 |
| Année de construction  | 1950  |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 5 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Prix d'achat                 | 1.680.000 EUR  |
| Interest/Investment houses   | Maison multifamiliale  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| État de la propriété         | Excellent Etat   |
| Technique de construction    | massif   |
| Surface de plancher          | ca. 0 m <sup>2</sup>   |

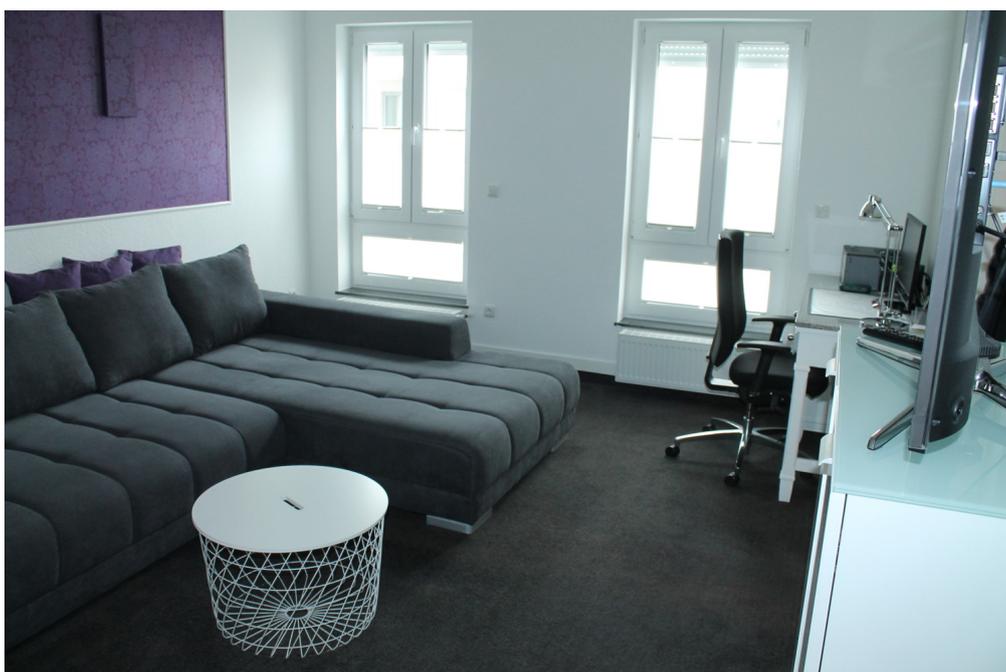
CODE DU BIEN: 24065026 - 63067 Offenbach – Westend

## Informations énergétiques

|   |                     |                           |                        |
|---|---------------------|---------------------------|------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage à l'étage | Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                 | Classement énergétique    | D                      |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 12.06.2034          |                           |                        |
| Source d'alimentation                         | Gaz                 |                           |                        |

CODE DU BIEN: 24065026 - 63067 Offenbach – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065026 - 63067 Offenbach – Westend

## La propriété



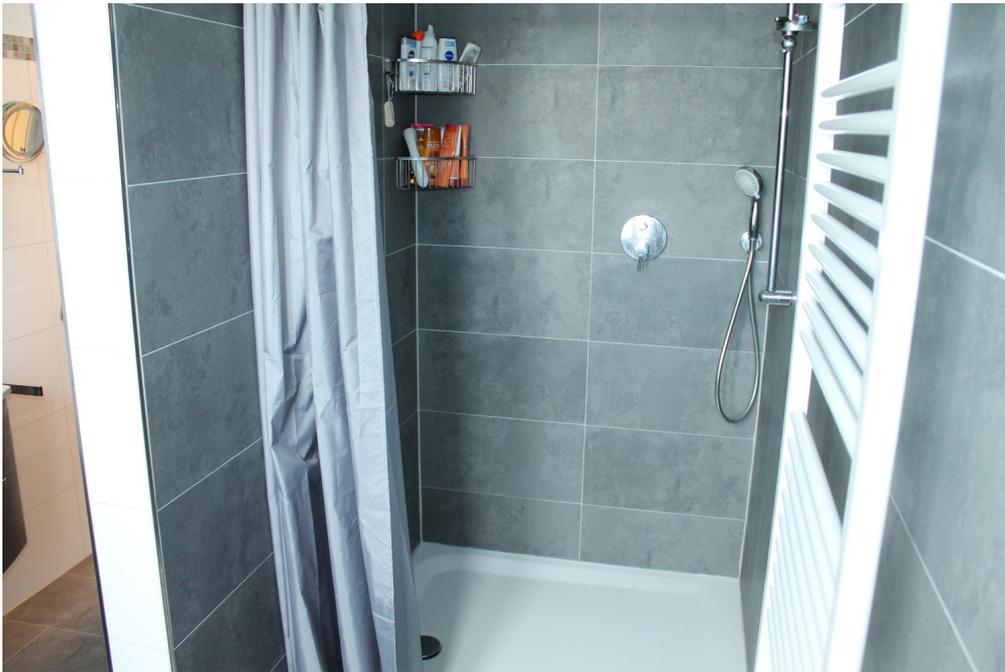
CODE DU BIEN: 24065026 - 63067 Offenbach – Westend

## La propriété



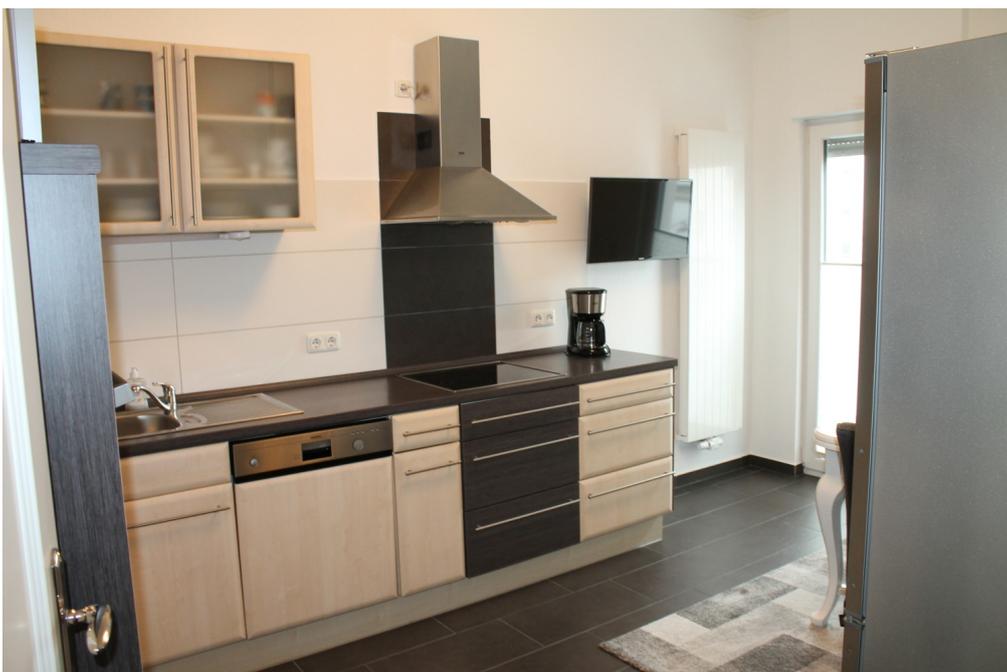
CODE DU BIEN: 24065026 - 63067 Offenbach – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065026 - 63067 Offenbach – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065026 - 63067 Offenbach – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065026 - 63067 Offenbach – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065026 - 63067 Offenbach – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065026 - 63067 Offenbach – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065026 - 63067 Offenbach – Westend

## La propriété



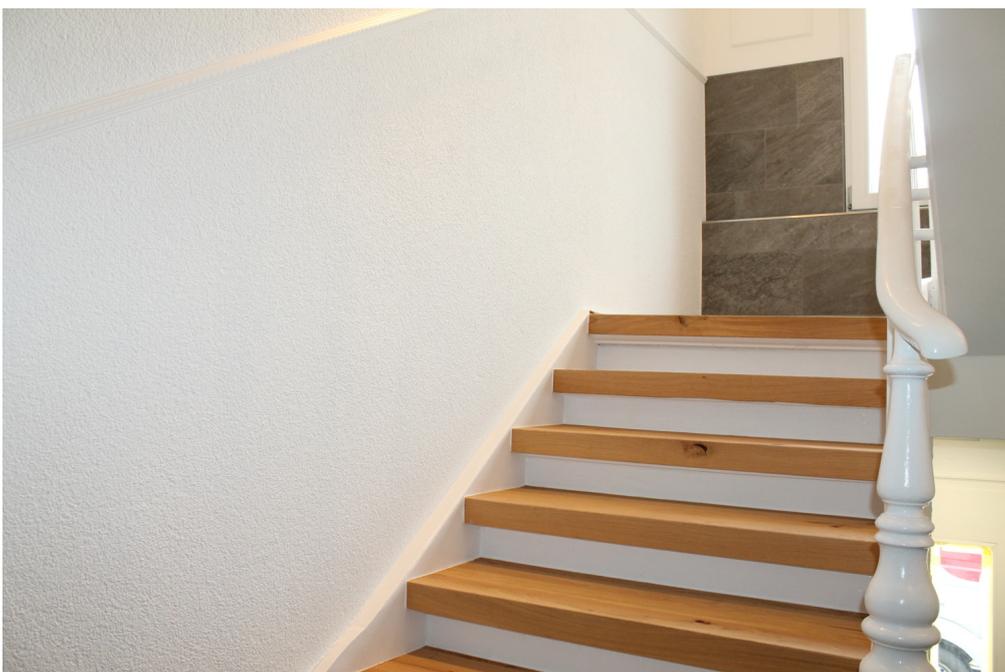
CODE DU BIEN: 24065026 - 63067 Offenbach – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065026 - 63067 Offenbach – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065026 - 63067 Offenbach – Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065026 - 63067 Offenbach – Westend

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

CODE DU BIEN: 24065026 - 63067 Offenbach – Westend

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich,  
entwickeln eine Ihrem Objekt  
angepasste Verkaufsstrategie  
und stehen Ihnen bis zu einem  
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

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

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)

CODE DU BIEN: 24065026 - 63067 Offenbach – Westend

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24065026 - 63067 Offenbach – Westend**

## Une première impression

Leerstehendes Mehrfamilienhaus im Offenbacher Westend. Das Haus wurde in den letzten Jahren aufwendig saniert und wird mieterfrei übergeben. Die Wohnungen sind möbliert und verfügen über Gasetagenheizungen. Es liegt eine Baugenehmigung für eine Aufstockung des Hinterhauses vor und es besteht die Möglichkeit, auf der Rückseite des Vorderhauses Balkone anzubauen. Die Nachbarn haben dem zugestimmt und das Bauamt hat keine Einwände. Hier können weitere 70 m<sup>2</sup> in Ständerbauweise geschaffen werden, die Kosten liegen hier bei insgesamt ca. 100.000,00 €. Die Mieten für die Wohnungen können mit ca. 15,00 € bis 17,00 € pro m<sup>2</sup> angesetzt werden. Von den 5 Wohneinheiten wird eine zur Zeit als Büro genutzt. Das Hinterhaus verfügt über keinen Wasseranschluss, dieser könnte mit wenig Aufwand verlegt werden, da sich die Anschlüsse in der Nähe des Hinterhauses befinden. Das Angebot wird abgerundet durch 5 PKW-Stellplätze, 2 Garagen und einen Carport.

CODE DU BIEN: 24065026 - 63067 Offenbach – Westend

## Détails des commodités

Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden seit 2011 - 2024 durchgeführt

2011 Gauben Hofseite vergrößert, gedämmt, neues Dach auf Gauben, Wohnungen 2 Stock. Wohnhausdach zum Teil mit Dachziegeln erneuert.

2011 Gewerbe komplett saniert Strom, Böden, Fenster, Innenausbau  
Carport an das Gewerbe gebaut.

2012 Parkplatz im Hof neu gepflastert und Freisitz mit Carport gebaut

2012 Dach von Gewerbe + Dämmung 30 cm + Garagen neu belegt.

2012/2013 Hauses komplett neu Gas, Wasser, Sanitärleitungen und Strom.

2012 / 2013 Erdgeschoßwohnung komplett saniert -Elektro -Gas -Sanitär

Neues Badezimmer, Gästetoilette, Parkett usw ...

Komplett Erdgeschoß und erster Stock neue Fenster Schüko 3 Fach + Schallschutz

2015 Gewölbekeller komplett saniert (Eigentümer-Keller 72 qm) + Mieterkeller

2016 - 2017 Wohnung erster Stock komplett saniert, Elektro-Gas -Sanitär.

2019 Hof zum Teil Basaltsteine neu verlegt, Mülltonen-Carport gebaut und Fläche neu gepflastert.

Hofeinfahrt komplett neu verlegt, mit alten Basaltsteinen und verfugt.

2018 -2020 Treppenhaus komplett saniert Fenster neu - Putz neu

Unterzüge Treppe neu -Elektro neu -

Fliesen arbeiten - Parkett neu

2021- 2022 komplette Sanierung der zwei Dachwohnungen Elektro - Gas - Sanitär

Wohnungen wurden bezugsfertig renoviert incl. neuer Küchen, Kühlschränke und Waschmaschinen.

2023 - 2024 komplette Fassadensanierung Gewerbe und Wohnhaus / Gewebe,

Armierung und Isolierputz. Sockel neu aufgebaut und mit Bundsteinputz belegt.

Gauben an den Dachwohnungen (Zur Straße) mit Steinwolle 18 cm von außen gedämmt.

Brandwand (Dach) zum Nachbar mit Blechen eingekleidet.

CODE DU BIEN: 24065026 - 63067 Offenbach – Westend

## Tout sur l'emplacement

Offenbach am Main – direkt an Frankfurt am Main angrenzend, ist mit ca. 132.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt Hessens. Gelegen am südlichen und südöstlichen Ufer des Mains, bietet die Stadt ein großes geschichtliches und kulturelles Erbe, eine lebendige Kunstszene und eine hohe Lebensqualität. Die einst hugenottisch geprägte Industriestadt und Zentrum der Lederwarenindustrie ist heute ein weltweit bedeutender Standort für Design und Mode. Das Stadtzentrum umfasst eine fast mediterrane Leichtigkeit, egal ob beim Marktbummel, im Restaurant oder Café. Gerade die Nähe zu Frankfurt und der interessante Mix von internationalem Flair, Stadtarchitektur und Natur zieht mehr und mehr Interessierte an, welche die Nähe zur Rhein-Main-Metropole schätzen. In und um Offenbach können Naturfreunde neben Parks und Gärten ein umfassendes Angebot finden, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad einladen, die Apfelwein- und Obstwiesentour zu entdecken oder die Industriekultur zu erkunden. Die Metropole Frankfurt sowie die gesamte Umgebung sind bestens an das Verkehrsnetz angebunden. 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.

CODE DU BIEN: 24065026 - 63067 Offenbach – Westend

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2034. Endenergiebedarf beträgt  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ . Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 24065026 - 63067 Offenbach – Westend

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)