

Offenbach am Main – Westend

# Rarität - Galante Stadtvilla mit 2 Wohneinheiten - Top Lage - Westend Offenbach

????????? ??????????: 24065024



????? ?????????: 1.200.000 EUR • ??????????: ca. 255 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ????????? ???? : 721 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24065024 - 63067 Offenbach am Main – Westend

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24065024 - 63067 Offenbach am Main – Westend

?? ??? ??????

???????? ??????????	24065024	????? ???????	1.200.000 EUR
????????????	ca. 255 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	8		
?????????????? ??? ????????????	6	????? ???????????????	1990
????????????	3	?????????? ??????????????	????????
????? ??????????????	1912	????????????????????????	ca. 120 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ??????????? ??? ??????????????, 1 x ?????????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????

???????? ??????????: 24065024 - 63067 Offenbach am Main – Westend

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????????????????	????????? ????????	277.90 kWh/m²a
	???????	???????????	
??????????????	22.04.2031	??????????????	H
???????????????????		??????????????????	
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	???????		

???????? ????????: 24065024 - 63067 Offenbach am Main – Westend

?? ????????



???????? ??????????: 24065024 - 63067 Offenbach am Main – Westend

?? ?????????



???????? ??????????: 24065024 - 63067 Offenbach am Main – Westend

?? ?????????



??????? ???????: 24065024 - 63067 Offenbach am Main – Westend

?? ????????





???????? ?????: 24065024 - 63067 Offenbach am Main – Westend

?? ????????



???????? ?????: 24065024 - 63067 Offenbach am Main – Westend

?? ????????



???????? ?????: 24065024 - 63067 Offenbach am Main – Westend

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

???????? ??????????: 24065024 - 63067 Offenbach am Main – Westend

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie:

Gerne stehen wir Ihnen zu einer kostenfreien und unverbindlichen

Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie zur Verfügung

und wären gerne der Ansprechpartner, wenn es um die Vermittlung Ihrer

Immobilie geht.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

??????? ???????: 24065024 - 63067 Offenbach am Main – Westend

??? ?????? ???????????

Galante Stadtvilla mit 2 Wohneinheiten - Top - Lage - Westend Offenbach Mit besonderem architektonischem Flair präsentiert sich das Bestandsgebäude mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 255m<sup>2</sup> auf einem ca.721m<sup>2</sup> Grundstück mit rückwärtigen Gartenanteil in Süd-West-Ausrichtung in Offenbachs Bestlage Westend und ist ein Schmuckstück Ihrer Art. Der Hauseingangsbereich bietet Zugang zu 2 separaten und in sich abgeschlossenen Wohneinheiten und ist ideal geeignet für das Wohnmodell Generationswohnen. Die Erdgeschosswohnung mit insgesamt 5 Zimmern auf ca. 136m<sup>2</sup> mit Küche und Zugang zum Garten, Tageslichtbad, 3 Schlafzimmern, Kamin- und Erkerzimmer ist besonders ansprechend, da viele Stilaltbauelemente erhalten wurden. Sie bietet Zugang Garten mit Wasserspiel. Die erste Etage mit Flur, 3 Zimmern (eines mit Erker), Küche und Tageslicht Bad sowie 2 Balkonen bilden eine zweite Wohneinheit auf einer Wohnfläche von ca. 90m<sup>2</sup>. Der Dachboden kann als Galerie ausgebaut werden. Die Immobilie ist komplett unterkellert. Hier befinden sich die beiden Waschräume und Nutzflächen, der Heizungskeller sowie eine Kellerbar mit sanitären Einrichtungen und ein wohnlich ausgebauter Hobbyraum von ca. 15 m<sup>2</sup>. Das Angebot beinhaltet eine Garage und 1 KFZ- Carport Stellplatz in der Hofeinfahrt. Das Westend gilt nach wie vor als einer der beliebtesten und begehrtesten Stadtteile Offenbachs. Repräsentative Villen z.T. aus der Gründerzeit prägen das Umfeld. So schätzen die Bewohner einerseits die Nähe zur City (Offenbach und Frankfurt), als auch die gute Verkehrsanbindung an den Flughafen Rhein-Main sowie die nahegelegenen Entspannungsmöglichkeit Dreieichpark und Mainufer.

???????? ??????????: 24065024 - 63067 Offenbach am Main – Westend

????????????????? ??? ??????????

- Stadtvilla aus der Gründerzeit - Bestandsgebäude - mit idyllischem Garten mit typischen Freisitz in Süd-Westausrichtung
- City- Bestlage - Westend, Alleenstraße
- 2 gepflegte Wohneinheit - Haupt- Ausrichtung Süd-Westen - wundervolle Lichtstimmung
- EG: 5 Zimmer - Wohneinheit mit Zugang zum Garten
- Etage 1: 3 Zimmer -Wohneinheit mit 2 Balkonen
- Ideal auch für Generationswohnen geeignet.
- Tageslicht – Bäder
- Türen: Stilaltbautüren: weiße Holztüren mit Silbergriffen, z.T. mit Glaseinsatz.
- Fenster: Iso-Doppelverglasung - Sprossenfenster
- Repräsentativer Eingangsbereich mit solider Hauseingangstür (Eiche massiv)
- Bodenbelag: Laminat, Fliesen, Kork
- Komplette unterkellert mit 2 separate Waschmaschinenstellplätze und Nutzflächen sowie 1 Nutzfläche mit Toilette und Badewanne sowie Partyraum
- Befeuerung: Gas Zentral Heizung
- Garagenstellplatz mit Freistellplatz in der Hofeinfahrt

??????? ???????: 24065024 - 63067 Offenbach am Main – Westend

??? ??? ??? ????????????

Offenbach am Main – die Schwester der Rhein-Main-Metropole Frankfurts ist mit ca. 133.000 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. Nicht nur entlang des Mains gelegen, hat sich Offenbach in den letzten Jahren zu einer jungen, modernen Stadt entwickelt und bietet neben internationaler Gastronomie, ein vielfältiger kulturelles Angebot mit stetig wachsenden Freizeitwert. Für die Bildung des Familiennachwuchses sorgen verschiedene städtischer Kindertagesstätten und konfessionelle Kindergärten sowie Grundschulen und Gesamtschulen, wie auch weiterführende Schulen, die alle zentral gelegen und fußläufig bzw. mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen sind. Verkehrsanbindung: Im Süden der Stadt führt die Bundesautobahn 3 vorbei, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene Bundesautobahn 661 trifft. Ferner führen die Bundesstraßen 43, 46 und 448 durch das Stadtgebiet. Offenbacher hat somit eine schnelle Anbindung zur A 3, der Nord- Süd- Autobahn, die Offenbach mit Würzburg und Köln verbindet und direkt über das Frankfurter Kreuz zum Flughafen führt, der genau wie die Main Metropole Frankfurt in ca. 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen ist. Im schienengebundenen Nahverkehr wird Offenbach von Regionalzügen der Deutschen Bahn sowie der(Odenwaldbahn) und den Linien S1, S2, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main bedient.

??????? ???????: 24065024 - 63067 Offenbach am Main – Westend

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2031. Endenergiebedarf beträgt 277.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.



???????? ??????????: 24065024 - 63067 Offenbach am Main – Westend

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)