

Offenbach – Westend

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

VP azonosító: 24065039



VÉTELÁR: 729.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 137 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5

VP azonosító: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## Áttekintés

VP azonosító	24065039
Hasznos lakótér	ca. 137 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	5
Hálósobák	4
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2009
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Mélygarázs

Vételár	729.000 EUR
Lakás	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2019
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 4 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	75.60 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.02.2027	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz		



VP azonosító: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## Az ingatlan





VP azonosító: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## Az ingatlan





VP azonosító: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## Az ingatlan





VP azonosító: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## Az ingatlan





VP azonosító: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## Az ingatlan





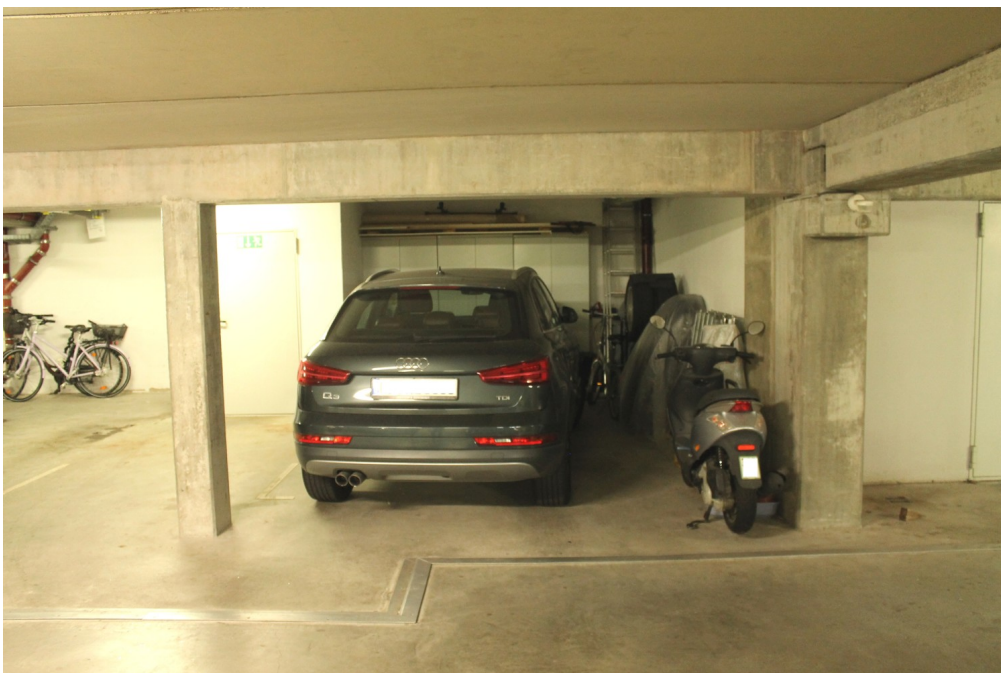
VP azonosító: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## Az ingatlan





VP azonosító: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## Az els? benyomás

Außergewöhnlich präsentiert sich die einzigartige Maisonette über 2 Etagen in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit Aufzug in Offenbachs begerter 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 Einbauschränk, 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-Charakters stadtnah vor den Toren der Rhein-Main-Metropole schätzen.

VP azonosító: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## Részletes felszereltség

- 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 -



VP azonosító: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## Minden a helyszínr?!

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.

**VP azonosító: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend**

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93 Offenbach a Mainon  
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)