

Offenbach – Westend

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

CODICE OGGETTO: 24065039



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

PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 137 m<sup>2</sup> • VANI: 5

CODICE OGGETTO: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24065039	Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Superficie netta	ca. 137 m <sup>2</sup>	Appartamento	Maisonette
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2009	Superficie lorda	ca. 4 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	75.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.02.2027	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009

CODICE OGGETTO: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend

## La proprietà

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)



**CODICE OGGETTO: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend**

## Una prima impressione

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 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.

**CODICE OGGETTO: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend**

## Dettagli dei servizi

- House in House- Wohneinheit - ETW Bestlage Westend / Offenbach
- Maisonettewohnung mit Garten - Schnittführung gleicht Reihenhaus
- 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 -

**CODICE OGGETTO: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24065039 - 63067 Offenbach – Westend**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93 Offenbach sul 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)