

Offenbach am Main – Westend

# Luxuriöse Drei-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten im Erstbezug

Objektnummer: 22065109



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

KAUFPREIS: 535.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73,62 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Auf einen Blick

|               |                                        |
|---------------|----------------------------------------|
| Objektnummer  | 22065109                               |
| Wohnfläche    | ca. 73,62 m <sup>2</sup>               |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung                      |
| Zimmer        | 3                                      |
| Schlafzimmer  | 2                                      |
| Badezimmer    | 1                                      |
| Baujahr       | 2024                                   |
| Stellplatz    | 1 x Tiefgarage,<br>40000 EUR (Verkauf) |

|             |                                             |
|-------------|---------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 535.000 EUR                                 |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                          |
| Bauweise    | Massiv                                      |
| Nutzfläche  | ca. 4 m <sup>2</sup>                        |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |           |
|-------------|-----------|
| Heizungsart | Fernwärme |
| Befeuuerung | Fernwärme |

Objektnummer: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie





Objektnummer: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie





Objektnummer: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie





Objektnummer: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie





Objektnummer: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie

VON POLL  
IMMOBILIEN

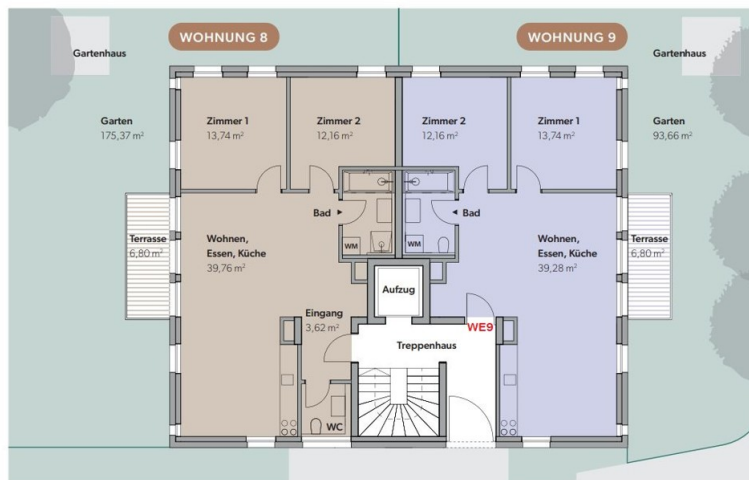
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Ein erster Eindruck

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. Bezugsfertig voraussichtlich 09/24 . Es kann bereits besichtigt werden. Wir freuen uns Ihnen die Wohnung persönlich zu zeigen.



Objektnummer: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Ausstattung und Details

- 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.

Objektnummer: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Weitere Informationen

**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.

Objektnummer: 22065109 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)