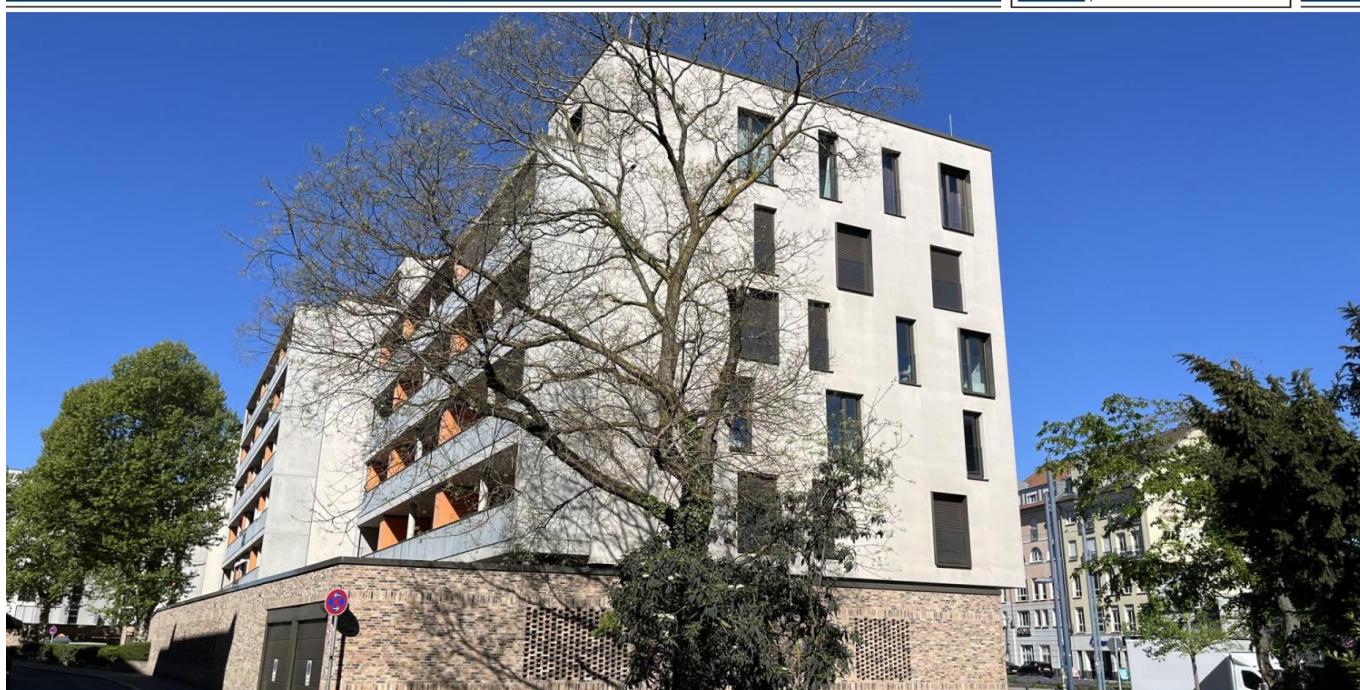


Offenbach am Main - Westend

# Exklusives Penthouse mit zwei Tiefgaragenstellplätzen - Offenbach Mitte

Objektnummer: 26065011



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

**KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129,04 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26065011 - 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: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26065011	Kaufpreis	995.000 EUR
Wohnfläche	ca. 129,04 m <sup>2</sup>	Wohnung	Penthouse
Etage	5	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	2017	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Tiefgarage	Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

**Objektnummer: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk	Endenergiebedarf	56.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.02.2027	Energie- Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

+49 (0)69 - 82 37 633 0

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

Objektnummer: 26065011 - 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: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend**

## Ein erster Eindruck

Exklusive 3-Zimmer Lifestyle Penthouse - Offenbach Mitte

Edel und mit praktischer Schnittführung präsentiert sich das 3-Zimmer Penthouse Baujahr 2017 in zentrale Lage im Herzen Offenbachs.

Auf einer Wohnfläche von ca. 129m<sup>2</sup> stehen 2 Schlafzimmer, 1 Hauswirtschaftsraum, 1 Master-Wannenbad En-Suite zum Schlafzimmer und 1 Tageslichtbad ebenfalls En-Suite zum Schlafzimmer 2, sowie der Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und offener Küche zur Verfügung.

Die Wohneinheit wurde von ursprünglich 4 Zimmern in eine großzügige 3 Zimmerwohneinheit umgewandelt.

Highlight ist sicher der großzügige Kommunikationsraum im Industriestyle mit Gaskamin und Zugang zur Sonnenterrasse mit Weitblick.

Zu den Annehmlichkeiten gehören: hoher Wohnkomfort im Neubaustandard, Wohnbereich als Kommunikationsraum zur offenen Küche mit hochwertiger Einbauküche (bulthaup), Tageslicht-Wannenbad En-Suite zum Schlafzimmer, separates Tageslichtduschbad En-Suite zum zweiten Schlafzimmer, Waschmaschinenanschluss auf der Etage im Hauswirtschaftsraum, hohe Decken und Türen im Studiocharakter, wandintegrierte Einbauschränke, Eichenholzparkett im Schlafräumen, Betonboden in den Wohnräumen, und Sichtbetonwand in den Wohnräumen, Design-Feinsteinfliesen in den sanitären Einrichtungen, Fußbodenheizung - Fernwärme KfW 55- Standard, Dreifachvergaste Wärmeschutzfenster, XL-Terrasse mit Markise und Abstellraum, optimale Verkehrsanbindung zur Autobahn und zu den öffentlichen Verkehrsmitteln, ideale

Infrastruktur mit Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Schule und Kitas vor Ort.

Selbstverständlich stehen 2 Tiefgaragenstellplatz in der hauseigenen Garage zur Verfügung.

Zur Rhein-Main-Metropole Frankfurt. Ca. 15 min zur EZB – Osthafen FFM mit dem Auto, den öffentlichen oder mit dem Fahrrad entlang des Mains.

Das Angebot ist besonders attraktiv für ein anspruchsvolles Paar, eine kleine Familie oder Wohnmodelle wie Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

**Objektnummer: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend**

## Ausstattung und Details

- Offenbach Mitte: 3-4-Zimmer-Penthouse
- Edle Materialien, elegante Schnittführung
- Hohe Decken und raumhohe Türen im Studiocharakter 2,80 m
- Tageslicht - Wannenbad - En-Suite zum Schlafzimmer (Laufen, Hans Grohe)
- Tageslichtduschbad Duschbad mit eleganter, barrierefreier Dusche mit Echtglastüren En-Suite zu Schlafzimmer 2
- Maßangepasste integrierte Festeinbauten
- Offene Küche mit hochwertiger bulthaup-Einbauküche und Geräten von Neff und Miele.
- Gaskamin
- Bodenbelag: Eichenparkett, moderner Betonboden, Design-Sanitär-Keramik (Mutina)
- Fernwärme - Fußbodenheizung mit exzellenten Energiewerten - KfW 55
- Bodentiefe Fenster-Elemente mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung und elektrischen Rollläden
- Waschmaschinenanschluss auf der Etage (separater Hauswirtschaftsraum)
- Videosprechanlage mit Farbmonitor und Freisprecheinrichtung
- Dachterrasse ca.24m<sup>2</sup> - Südausrichtung mit elektrischer Markise, Wasseranschluss und Abstellraum
- Aufzug bis ins Untergeschoss: Im Untergeschoss Kellerraum als private Nutzfläche mit Metall-Systemwänden
- 2 Garagenstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage, automatisch öffnende Türen zur Tiefgarage und Treppenhaus
- Waschplatz im Untergeschoss für Hunde und Biker
- Ebenerdig abschließbarer Fahrradraum und Kinderwagenabstellplatz, direkt neben der Hauseingangstüre
- Äußerst günstige Verkehrsanbindung zur Autobahn und zu den öffentlichen

Verkehrsmitteln, optimale Infrastruktur, vielfältiges Freizeitangebot

**Objektnummer: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend**

## Alles zum Standort

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 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. 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.

In Laufweite zu erreichen:

-Kindergarten

- Grundschule
- vielfältige Gastronomie (Cafés, Eisdielen und Restaurants)
- Einkaufsmärkte
- Bushaltestelle und S-Bahnanschluss Fußweg 2 Minuten.
- Dreieck Westend, Offenbach-City und Main

**Objektnummer: 26065011 - 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: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Felix Stemmler

---

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach

Tel.: +49 69 - 82 37 633 0

E-Mail: [offenbach@von-poll.com](mailto:offenbach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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