

Offenbach - Nordend

# Sonnige 3 Zimmer Wohnung Nähe Heyne Fabrik - mit Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 26065008



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

**KAUFPREIS: 260.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26065008 - 63067 Offenbach - Nordend**

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

Objektnummer: 26065008 - 63067 Offenbach - Nordend

## Auf einen Blick

Objektnummer	26065008	Kaufpreis	260.000 EUR
Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1969	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26065008 - 63067 Offenbach - Nordend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme Dampf	Endenergieverbrauch	140.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.03.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1970

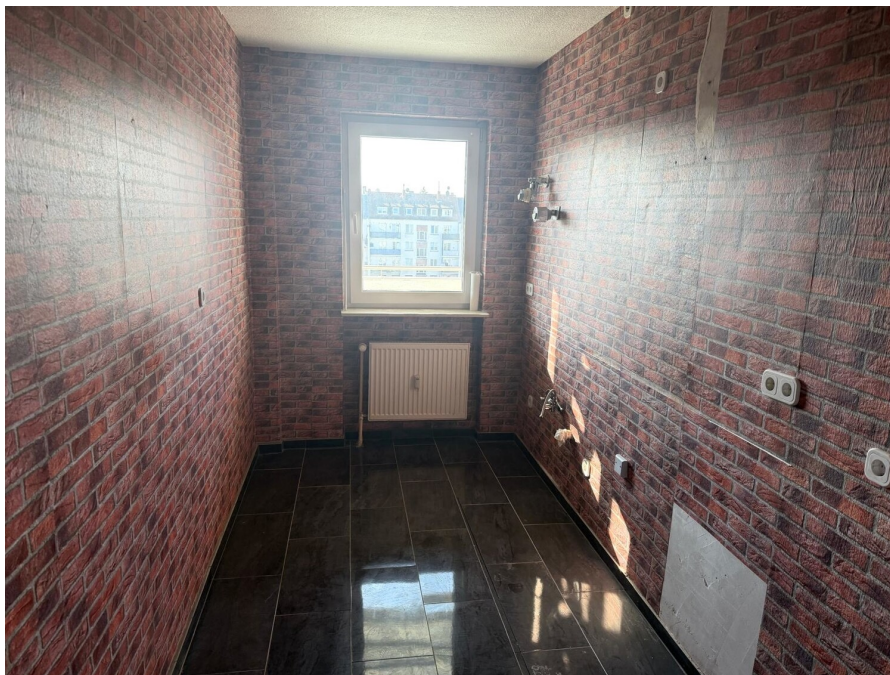
Objektnummer: 26065008 - 63067 Offenbach - Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065008 - 63067 Offenbach - Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065008 - 63067 Offenbach - Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065008 - 63067 Offenbach - Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065008 - 63067 Offenbach - Nordend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065008 - 63067 Offenbach - Nordend

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

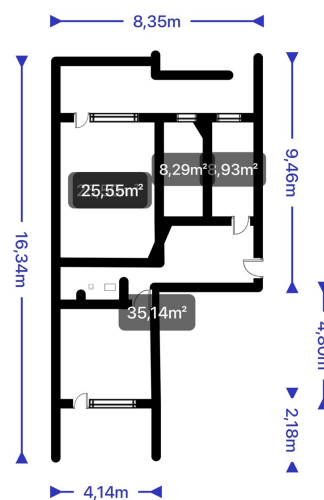


Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

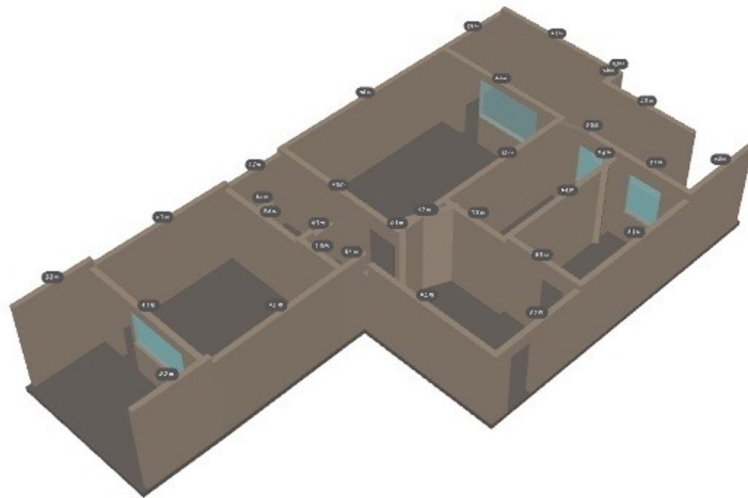
+49 (0)69 - 82 37 633 0

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



Objektnummer: 26065008 - 63067 Offenbach - Nordend

## 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: 26065008 - 63067 Offenbach - Nordend**

## Ein erster Eindruck

Sonnige 3 Zimmer Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz - Nähe Heyne Fabrik

Gepflegt präsentiert sich die attraktive 3 Zimmerwohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus Baujahr 1969 mit 13 Wohneinheiten in beliebter Lage Offenbach / Nordend

Ideal die direkter Verkehrsanbindung durch die Öffentlichen Verkehrsmittel (S-Bahn- Ledermuseum) Fahrzeit – City FFM 12 min.

Insgesamt stehen auf einer Wohnfläche von ca. 80m<sup>2</sup> eine Diele mit Zugang zu allen Räumen, 3 Zimmer, ein innenliegendes Badezimmer, sowie eine Küche mit Einbauküche zur Verfügung.

Highlight sind insbesondere die beiden Balkone mit Weitblick.

Selbstverständlich steht ein Tiefgaragenstellplatz in der hauseigenen Garage zur Verfügung.

Das Angebot ist besonders attraktiv für einen anspruchsvollen Single, ein Paar oder die kleine Familie, sowie Wohnmodelle wie Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, welche die ideale Lage mit der perfekten Anbindung - auch an die Öffentlichen Verkehrsmittel - an die Rhein-Main-Metropole Frankfurt schätzen.

**Objektnummer: 26065008 - 63067 Offenbach - Nordend**

## Ausstattung und Details

- Solider Immobilienkomplex mit idealer Verkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten vor Ort
- Gut geschnittene Wohneinheit mit 2 Balkonen
- Bad saniert
- Fernwärme
- Bodenbelag: Laminat und Fliesen
- Fenster: Doppelverglasung
- Küche
- Waschmaschinenanschluss auf der Etage
- Gepflegte Außenanlage
- Tiefgaragenstellplatz
- Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie vor Ort
- Mainnähe
- Sehr guter Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel

**Objektnummer: 26065008 - 63067 Offenbach - Nordend**

## Alles zum Standort

Offenbach am Main befindet sich am südlichen und südöstlichen Ufer des Mains am Mainbogen, gegenüber den Frankfurter Stadtteilen Ostend und Fechenheim und östlich der Frankfurter Stadtteile Oberrad und Sachsenhausen.

Offenbach ist mit ca.133.000 Einwohnern die fünftgrößte hessische Stadt und eine der am schnellsten wachsenden Städte Deutschlands. Offenbach grenzt nahtlos an die Rhein-Main-Metropole Frankfurt.

Heute ist Offenbach ein Dienstleistungszentrum und mit der Hochschule für Gestaltung (HfG) ein Hochschulstandort im kreativen Designbereich.

Die Lebensqualität vor den Toren der Rhein-Main-Metropole - Frankfurt – ist aufgrund der Mainnähe und den umliegenden Landschaftsschutzgebieten hervorragend.

Offenbach hat Anschluss gefunden an Frankfurt und zieht mehr und mehr Interessierte an, welche die Nähe zur Natur und die Erreichbarkeit der Rhein-Main-Metropole Frankfurt mit Ihrem internationalen Flughafens schätzen.

Infrastruktur: Im Süden der Stadt führt die A3 vorbei, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene A661 trifft. Ferner führen die Bundesstraßen 43, 46 und 448 durch das Stadtgebiet.

Im schienengebundenem Nahverkehr wird Offenbach von Regionalzügen der Deutschen Bahn sowie der VIAS bedient.

Der Anschluss an die Öffentlichen ist sehr gut. Es verkehren die Linien S1, S2, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main. Bis FFM City ca. 10 min - bis HBH ca.15 bis Flughafen 20 min.

Gerade die hervorragende Lage zeichnet das angenehme Wohnklima aus. So schätzen die Bewohner der Westend-Nordend- Citylage einerseits die Nähe zu Main und zur City Offenbachs, genauso wie die sehr gute Verkehrsanbindung an Frankfurt, sowie das vielseitige Freizeitangebot am Main oder den Parkanlagen bzw. dem Stadtwald.

**Objektnummer: 26065008 - 63067 Offenbach - Nordend**

## 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 vorbehalten 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: 26065008 - 63067 Offenbach - Nordend**

## 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)