

Offenbach - Westend

# Attraktive 3 Zimmerwohnung mit Balkon - Bestlage Westend Offenbach

Objektnummer: 26065010



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

**KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26065010 - 63067 Offenbach - Westend**

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

**Objektnummer: 26065010 - 63067 Offenbach - Westend**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26065010</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 80 m<sup>2</sup></b>
<b>Etage</b>	<b>2</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1968</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>329.000 EUR</b>
<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>1988</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 4 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Balkon</b>

Objektnummer: 26065010 - 63067 Offenbach - Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	134.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.09.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26065010 - 63067 Offenbach - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065010 - 63067 Offenbach - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065010 - 63067 Offenbach - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065010 - 63067 Offenbach - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065010 - 63067 Offenbach - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065010 - 63067 Offenbach - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065010 - 63067 Offenbach - Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065010 - 63067 Offenbach - 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: 26065010 - 63067 Offenbach - Westend

## Die Immobilie

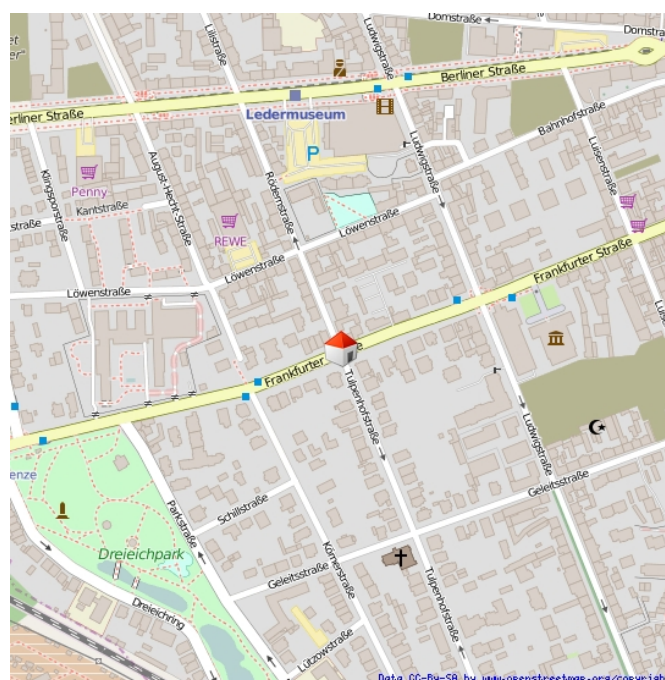
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN\*

Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



**Objektnummer: 26065010 - 63067 Offenbach - Westend**

## **Ein erster Eindruck**

**Attraktive 3 Zimmer Wohnung - mit Balkon - Bestlage Westend Offenbach**

**Die Wohneinheit befindet sich in der 2 Etage einer gepflegten Wohnanlage BJ 11968 mit Personenaufzug.**

**Insgesamt steht auf einer Wohnfläche von ca. 80m<sup>2</sup> ein Entrée, ein Gäste WC, Bad, Küche, ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer sowie der Wohn- und Essbereich mit Zugang zu Balkon zur Verfügung.**

**Besonders attraktiv die großzügige Schnittführung und die hellen Räume mit Ausblick ins Grüne.**

**Ein Parkplatz kann auf Anfrage angemietet werden.**

**Ideal die Verkehrsanbindung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln und Autobahnanschlüssen.**

**Das Angebot ist besonders attraktiv für ein anspruchsvolles Paar oder die kleine Familie, welche die attraktive Lage und die optimale Verkehrsanbindung vor den Toren Frankfurt am Main schätzen.**

**Objektnummer: 26065010 - 63067 Offenbach - Westend**

## **Ausstattung und Details**

- **Bestlage Westend**
- **Alleenstraße**
- **Personenaufzug**
- **Wohneinheit mit Balkon**
- **Grünfläche**
- **separates WC innenliegend**
- **Badezimmer innenliegend**
- **Küche Einbauküche auf Anfrage mit Abstand**
- **Praktischer Abstellraum**
- **Fenster: Doppelverglasung**
- **Bodenbelag: Fliesen, Laminat**
- **Fahrradabstellmöglichkeit im abgeschlossenen Hofbereich**
- **Waschkeller im Untergeschoss**
- **Private Nutzfläche (Kellerabteil)**
- **Ideale Verkehrsanbindung an Autobahn und öffentliche Verkehrsmittel, sowie zum Stadtzentrum, Kreativtreffpunkt Markplatz mit Wochenmarkt, Ämter und Behörden, Parks und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sowie zum Naherholungsraum Main und Dreieichpark**

**Objektnummer: 26065010 - 63067 Offenbach - Westend**

## **Alles zum Standort**

**Offenbach am Main – die Schwester der Rhein-Main-Metropole Frankfurts ist mit ca.133.000 Einwohnern die fünftgrößte hessische Stadt.**

**Südlichen und südöstlichen 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 noch in 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.**

**Objektnummer: 26065010 - 63067 Offenbach - 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: 26065010 - 63067 Offenbach - 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)**