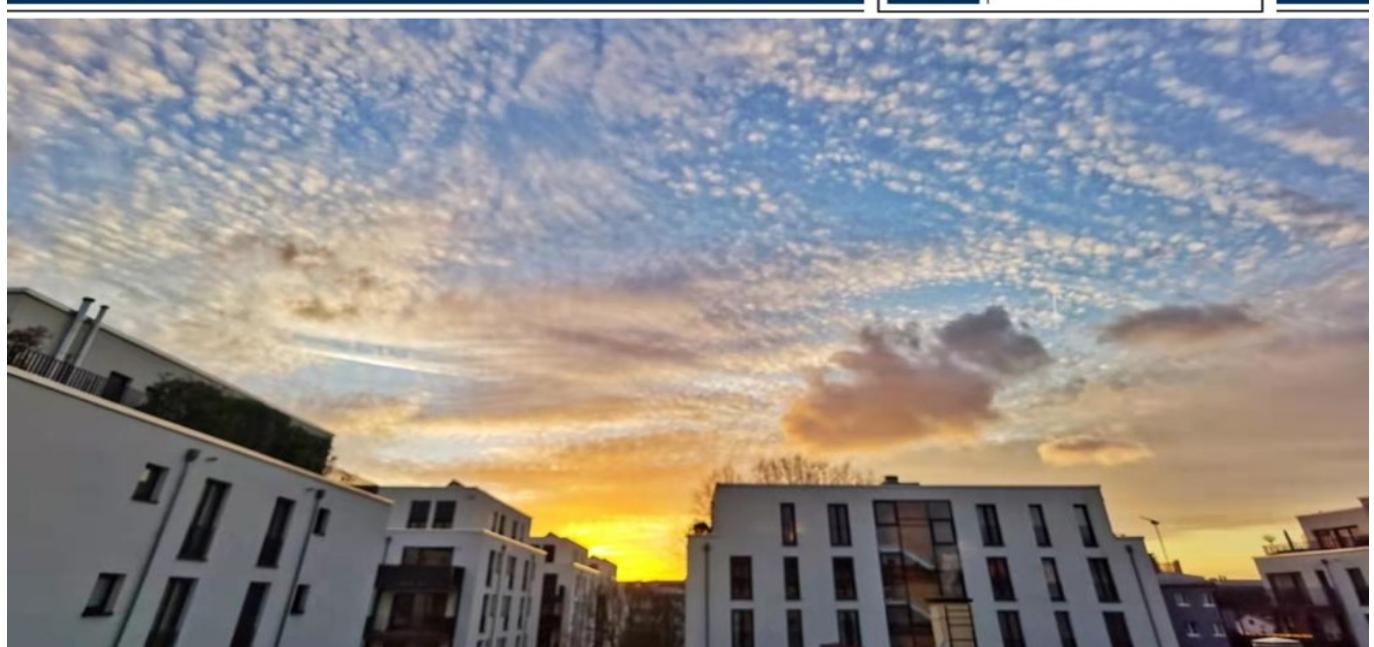


Offenbach am Main – Westend

# City-Wohnung im Offenbacher Westend mit Balkon und PKW-TG-Stellplatz

*Objektnummer: 26065001*



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

KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

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

Objektnummer: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Auf einen Blick

Objektnummer	26065001	Kaufpreis	590.000 EUR
Wohnfläche	ca. 93 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche
Baujahr	2014		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	56.73 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.08.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



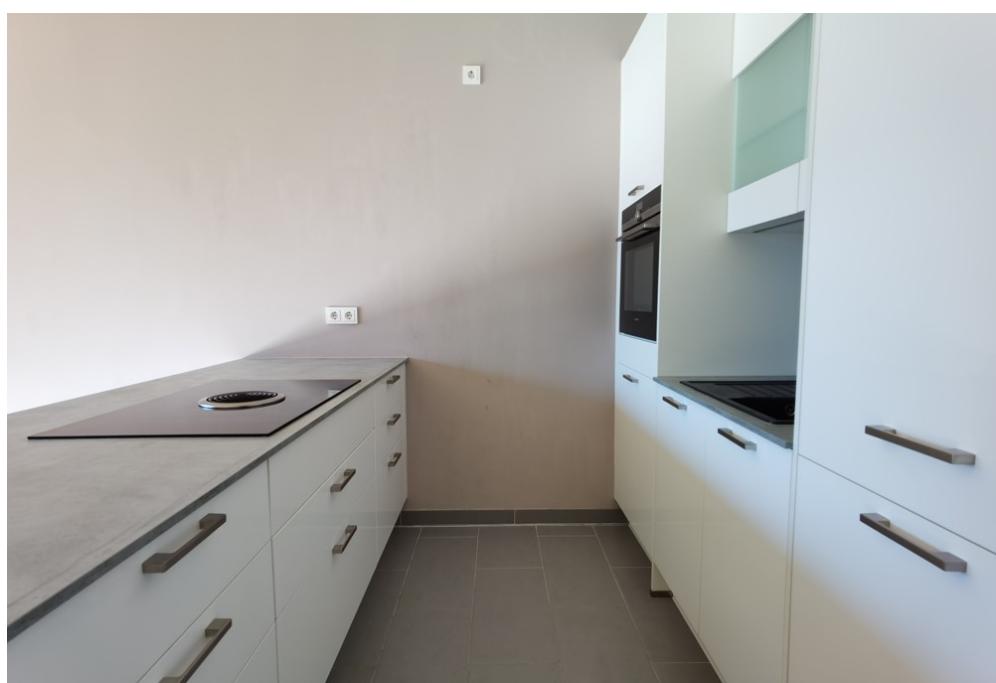
Objektnummer: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



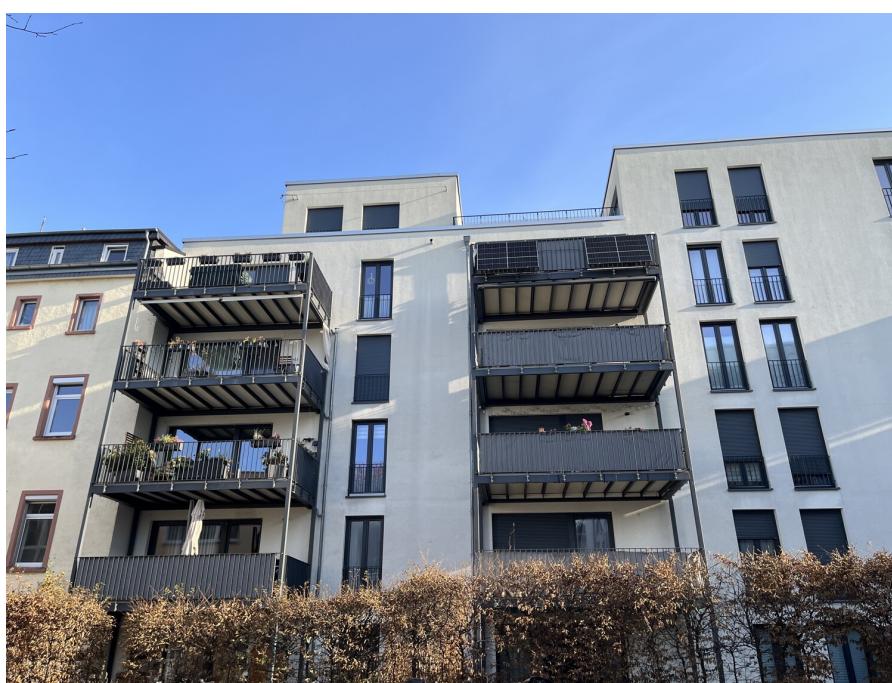
Objektnummer: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065001 - 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: 26065001 - 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: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend**

## Ein erster Eindruck

In begehrter Lage Luisenhof bietet diese geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup> viel Platz für Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung verfügt über 2 Schlafzimmer, 1 Tageslichtbad, welche mit Komfort und modernen Annehmlichkeiten ausgestattet ist.

Die Raumaufteilung wurde von einer 4 Zimmerwohnung in eine 3 Zimmerwohnung umgewandelt, der Abstellraum bietet die Möglichkeit ein Gäste-WC zu installieren.

Die Gesamtfläche der Wohnung ist sehr gut strukturiert und bietet einen modernen offenen Wohnbereich mit viel Tageslicht, welcher fließend in die offene Küche übergeht und einen wundervollen Kommunikationsraum bietet.

Die Küche ist voll ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, der zum Entspannen und Genießen des schönen Panoramablicks einlädt.

Die Wohnung wird mit einer Fußbodenheizung (Fernwärme) beheizt, was ein angenehmes Raumklima für das ganze Jahr garantiert.

Selbstverständlich steht ein Tiefgaragenstellplatz in der hauseigenen Garage zur Verfügung (mit Vorbereitung E-Ladestation).

Öffentlichen Verkehrsmittel sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine schnelle Verbindung zur Rhein-Main-Metropole Frankfurt.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind in unmittelbarer Nähe, der Hafen mit seinen vielseitigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten zu Fuß in 10 Minuten zu erreichen.

Die Immobilie ist zur Zeit vermietet.

Das Angebot ist besonders attraktiv für ein anspruchsvolles Paar, die kleine Familie oder den Kapitalanleger mit Weitblick.

Objektnummer: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Ausstattung und Details

- Luisenhof - abgeschlossenes Areal in Westend-Citylage
- Personenaufzug
- Barrierefrei
- XL-Balkon (überdacht)
- Hochwertige Einbauküche mit Bora-Abzug
- Waschmaschinenanschluss auf der Etage
- Parkettboden mit Fußbodenheizung (Fernwärme)
  
- Fließen im Tageslichtbad
- Balkon mit Weitblick
- Tiefgaragenstellplatz (Wallbox möglich)
- Private Nutzfläche im Untergeschoss (abschließbares Kellerabteil).

**Objektnummer: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend**

## 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. 138.000 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.

Selbstverständlich ist hier die Lebensqualität vor den Toren der Rhein-Main-Metropole – aufgrund der Mainnähe und den umliegenden Landschaftsschutzgebieten hervorragend, daher lieben Kenner diese Gegend seit langem.

Der Masterplan der Stadt Offenbach sieht im Anschluss an Frankfurt, großes Potential für die Zusammenführung der beiden Großstädte und zieht mehr und mehr Interessierte an, welche die Natur und die Nähe zur Rhein-Main-Metropole und die gute Erreichbarkeit von Stadt und Flughafen schätzen.

Infrastruktur: Im Süden der Stadt führt die Bundesautobahn 3 vorbei, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene Bundesautobahn 661 trifft. Ferner führen die Bundesstraßen 43, 46 und 448 durch das Stadtgebiet.

Im schienengebundenen 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-Citylage einerseits die Nähe zu Main und zur City Offenbachs, genauso wie die sehr gute Verkehrsanbindung an Frankfurt und das vielseitige Freizeitangebot und Entspannung am Main oder Parkanlagen bzw. dem nahegelegenem Stadtwald.

Direkte Einkaufsmöglichkeit vor Ort.

**Objektnummer: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 56.73 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

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)