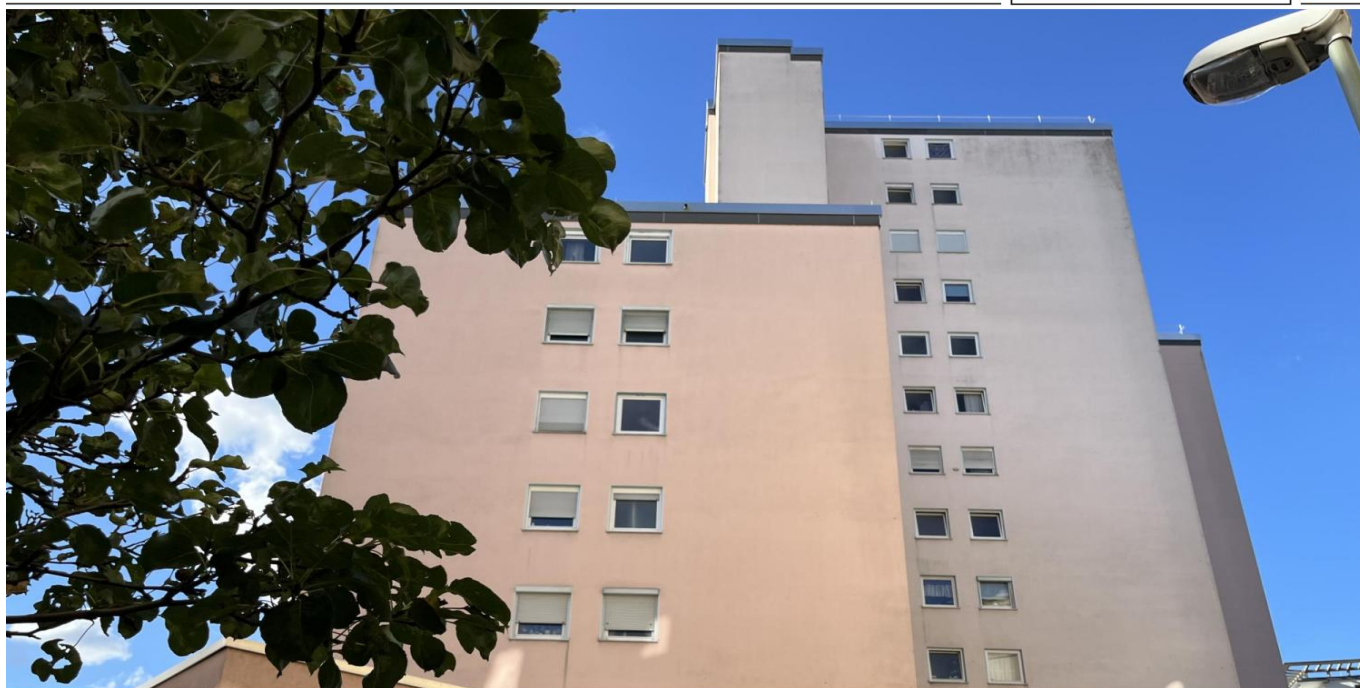


Offenbach – Westend

## Attractive 3-room apartment with 2 balconies - Westend/City location Offenbach - 3 parking spaces

Property ID: 25065028



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

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 84 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## At a glance

Property ID	25065028
Living Space	ca. 84 m²
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1972
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Underground car park

Purchase Price	299.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Modernised
Usable Space	ca. 12 m²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	District Heating Steam	Final energy consumption	195.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	21.10.2027	Energy efficiency class	F
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## The property





Property ID: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## The property



Property ID: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## The property





Property ID: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## The property





Property ID: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## The property



Property ID: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## The property



Property ID: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## The property





Property ID: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## The property





Property ID: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie:

Gerne stehen wir Ihnen zu einer kostenfreien und unverbindlichen

Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie zur Verfügung

und wären gerne der Ansprechpartner, wenn es um die Vermittlung Ihrer

Immobilie geht.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**Property ID: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend**

## A first impression

For sale is a 3-room apartment with two balconies, modernized in 2015, in a sought-after Westend/city center location in Offenbach. The apartment, approximately 84 square meters, is located on the second floor of a well-maintained residential building constructed in 1972 and equipped with an elevator. The practical layout features a hallway, a bathroom with natural light, a bedroom, a living room with access to balcony 1, and an open-plan kitchen with fitted units and a central dining area with access to balcony 2. A garage parking space and two outdoor parking spaces (currently rented) complete the offering. Ideal for a discerning single, a couple, or a small family who appreciate the central location with easy access to the city center and excellent public transportation connections. Two of the parking spaces are currently rented. Please feel free to contact us with any questions. Available immediately.

Property ID: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Details of amenities

- Zentrale City-Lage - Westend
- Gepflegte Wohnanlage mit Aufzug
- Küche mit Einbauküche
- Waschmaschinenanschluss auf der Etage (Badezimmer)
- Bodenbelag: Vinyl und Fliesen
- Fenster: Doppelverglasung
- Fernwärme
- Hausmeister und Hausverwaltung
- Optimale Infrastruktur und kurze Wege in die City
- Idealer Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel
- Hinterhof mit Parkmöglichkeiten
- 1 Garagenstellplatz
- 2 Frestellplätze (aktuell vermietet)
- Modernisierungsmaßnahmen 2015:
  - Bauliche Erweiterung der Küche und Einbau einer neuen Einbauküche
  - Sanierung der Elektrik: u.a. teilweise Erneuerung der elektrischen Leitungen und neue Unterverteilung Elektrik, Installationsänderungen und Ergänzungen, Erneuerung des Sicherungskastens, Austausch Schalter und Steckdosen
  - Entfernung aller Teppichböden und Ausstattung mit Vinylböden
  - Bauliche Erweiterung des Bades
  - Komplette Badsanierung
  - Austausch von 3 Heizkörpern

Property ID: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## All about the location

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.



Property ID: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.10.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 195.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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