

Offenbach - Westend

## 3-room apartment with garden in Westend – backyard idyll

Property ID: 23065050



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

**PURCHASE PRICE: 670.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 112,56 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 550 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 23065050 - 63067 Offenbach - Westend**

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

Property ID: 23065050 - 63067 Offenbach - Westend

## At a glance

|                      |                                 |                                  |  |
|----------------------|---------------------------------|----------------------------------|--|
| Property ID          | 23065050                        | Purchase Price                   | 670.000 EUR                              |
| Living Space         | ca. 112,56 m <sup>2</sup>       | Type                             | Apartment                                |
| Roof Type            | Pitched roof                    | Modernisation /<br>Refurbishment | 2008                                     |
| Available from       | 31.12.2025                      | Condition of<br>property         | Completely renovated                     |
| Floor                | 1                               | Construction<br>method           | Solid                                    |
| Rooms                | 3                               | Usable Space                     | ca. 20 m <sup>2</sup>                    |
| Bedrooms             | 2                               | Equipment                        | Garden / shared use,<br>Built-in kitchen |
| Bathrooms            | 1                               |                                  |  |
| Year of construction | 1900                            |                                  |  |
| Type of parking      | 1 x Garage, 10000<br>EUR (Sale) |                                  |  |

Property ID: 23065050 - 63067 Offenbach - Westend

## Energy Data

|                                |                 |  |                                |
|--------------------------------|-----------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 191.00 kWh/m <sup>2</sup> a    |
| Energy certificate valid until | 10.12.2034      | Energy efficiency class                              | F                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1990                           |

Property ID: 23065050 - 63067 Offenbach - Westend

## The property



Property ID: 23065050 - 63067 Offenbach - Westend

## The property



Property ID: 23065050 - 63067 Offenbach - Westend

## The property



Property ID: 23065050 - 63067 Offenbach - Westend

## The property



Property ID: 23065050 - 63067 Offenbach - Westend

## The property



Property ID: 23065050 - 63067 Offenbach - Westend

## The property



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



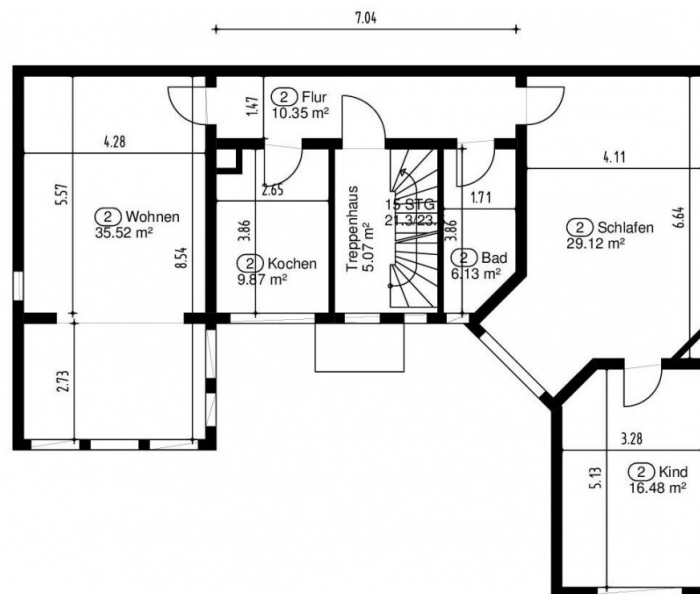
A photograph of a Von Poll real estate office storefront and a family receiving a red folder from a sales agent. The storefront features the Von Poll logo and contact information. The family consists of a woman, a man, and a child, all smiling and looking at the folder.

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 23065050 - 63067 Offenbach - Westend

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 23065050 - 63067 Offenbach - Westend**

## **A first impression**

This beautiful 3-room apartment with high ceilings and approximately 107 m<sup>2</sup> of living space is located on the first floor in Offenbach's sought-after Westend district. The rear building, comprising three apartments, sits on a 550 m<sup>2</sup> plot and overlooks mature trees. The apartment offers three rooms. A hallway divides the unit into two wings. The east wing contains the two bedrooms (one of which is a connecting room) and a bathroom with a shower and natural light. The west wing houses the kitchen (fitted kitchen available for purchase) and a spacious living and dining area with an open-plan layout. All windows offer wonderful views of the green space and mature trees. The living room and bedrooms feature parquet and plank flooring, the kitchen has a resin floor and textured paint, and the bathroom (slate-colored walls and mosaic flooring) includes a tropical wood vanity and a rain shower. This apartment is particularly well-suited for a couple who appreciate the charm of a turn-of-the-century rear building and/or wish to combine living and working under one roof. The Westend district begins at the Frankfurt city limits and lies between Nordring and Bismarckstraße. Offenbach's Westend is considered one of the city's most desirable residential areas. Walking paths offer excellent recreational opportunities and complete the picture of this popular and attractive neighborhood. Convenient shopping facilities are within easy walking distance, as are all forms of public transportation.

**Property ID: 23065050 - 63067 Offenbach - Westend**

## **Details of amenities**

- Hohe Decken
- Tageslicht - Duschbad
- Fenster: Sprossenfenster-ISO-Doppelverglasung
- Bodenbelag: Parkett, Fliesen, Küchenbodenbelag: Epoxidharzboden
- Türen und Wände: Echtholz mit artgerechten stilaltbau Türklinken
- Rollläden manuell /elektrisch
- Haussprechanlage
- Waschmaschinenstellplatz im Keller
- Sanierung: Bad 2009 - Schieferfarben mit Mosaikboden, Tropenholzwaschtisch mit Glaswaschbecken, Glas-Duschabtrennung
- 2022 Außendämmung

**Property ID: 23065050 - 63067 Offenbach - Westend**

## All about the location

**Geografie:** Offenbach 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.

Nicht nur entlang des Mains gelegen, hat sich Offenbach in den letzten Jahren zu einer jungen, modernen Stadt entwickelt und bietet neben internationaler Gastronomie, ein vielfältiges kulturelles Angebot mit stetig wachsenden Freizeitwert.

Der beliebte Offenbacher Wochenmarkt am Wilhelmsplatz (dienstags, freitags und samstags) lädt bei Apfelwein und selbstgemachten lokalen Spezialitäten sowie gut bürgerlicher Küche zum geselligen Verweilen ein.

Außerdem stehen zahlreiche attraktive Sport- und Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung. Die unberührte Naturlandschaft des Offenbacher Stadtwalds und der verschiedenen Parkanlagen laden zum Erholen ein.

**Verkehrsanbindung:** 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. Offenbacher hat somit eine schnelle Anbindung zur A 3, der Nord- Süd- Autobahn, die Offenbach mit Würzburg und Köln verbindet und direkt über das Frankfurter Kreuz zum Flughafen führt, der genau wie die Main Metropole Frankfurt in ca. 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen ist.

Im schienengebundenen Nahverkehr wird Offenbach von Regionalzügen der Deutschen Bahn sowie der(Odenwaldbahn) und den Linien S1, S2, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main bedient.

**S-Bahn-Stadion Ledermuseum**

**Property ID: 23065050 - 63067 Offenbach - Westend**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.12.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 191.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 23065050 - 63067 Offenbach - Westend**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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