

Offenbach am Main - Westend

Stadtvilla mit 3 Wohneinheiten – Bestlage Offenbach – Westend

Property ID: 26065045



PURCHASE PRICE: 1.650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 300,13 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 411 m²

Property ID: 26065045 - 63067 Offenbach am Main - Westend

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

Property ID: 26065045 - 63067 Offenbach am Main - Westend

At a glance

Property ID	26065045
Living Space	ca. 300,13 m ²
Roof Type	Mansard roof
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1929
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.650.000 EUR
House	Multi-occupancy house / multi-family home
Commission	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 95 m ²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26065045 - 63067 Offenbach am Main - Westend

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	03.08.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	309.03 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1929

Property ID: 26065045 - 63067 Offenbach am Main - Westend

The property



Property ID: 26065045 - 63067 Offenbach am Main - Westend

The property



Property ID: 26065045 - 63067 Offenbach am Main - Westend

The property



Property ID: 26065045 - 63067 Offenbach am Main - Westend

The property

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

WIR SIND FÜR SIE DA

WIR BIETEN IHNEN:

- Ein VON POLL FINANCE
geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für
Ihre Finanzierung aus über 400 Banken
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen
von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über
6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung
nach DIN Standard 77222

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

www.von-poll.com

Property ID: 26065045 - 63067 Offenbach am Main - Westend

A first impression

Stadtvilla mit 3 Wohneinheiten –Bestlage Offenbach

Familienfreundlich präsentiert sich das 3-Familien-Stadthaus in Stilaltbauoptik (Bestandsgebäude BJ 1929 - saniert) mit einer Wohnfläche von ca. 300,13m² auf einem ca. 411m² Grundstück mit rückwärtiger Terrasse in Süd-West-Ausrichtung in Offenbachs Bestlage Westend.

Der Hauseingangsbereich bietet Zugang zu 3 eigenständigen, in sich abgeschlossenen Wohneinheiten sowie zum liebevoll angelegten Zier-Garten.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über ca. 111,67 m² Wohnfläche und umfasst 3,5 Räumlichkeiten inklusive Erkerzimmer, eine Diele, ein Badezimmer sowie eine Küche mit Zugang zur Terrasse und einem kleinen Gartenanteil. Ein besonderes Highlight ist der Erker mit ansprechender Wintergartenoptik, der der Wohnung einen hellen und repräsentativen Charakter verleiht.

Bei der Wohnung gilt ein eingetragenes, lebenslanges Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt über ca. 114,64 m² Wohnfläche und bietet 3,5 Zimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großzügigen Flur, ein Badezimmer sowie eine separate Küche. Insgesamt drei Balkone bieten zusätzliche Freiflächen und unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die Mieter beabsichtigen, die Wohnung nach dem Verkauf einvernehmlich zu räumen, sobald ein passendes Ersatzobjekt gefunden wurde. Der konkrete Auszugstermin erfolgt nach individueller Vereinbarung.

Das Dachgeschoß ist zur Zeit vermietet und bietet ebenfalls eine in sich abgeschlossene Wohneinheit auf einer Wohnfläche von ca. 73,82 m² mit 2 Zimmern, einer Küche und einem Badezimmer und bietet einen wunderbaren Blick auf die gepflegte Nachbarschaftsbebauung (Villenviertel-Allenstraße).

Die Immobilie ist komplett unterkellert. Hier befindet sich neben der Waschküche mit Zugang zum Außenbereich, ein Heizungskeller (Gas), sowie die beiden privaten Nutzflächen für je eine Wohneinheit (gefließt) und ein wohnlich ausgebauter Hobbyraum von ca. 15m².

Das Angebot beinhaltet 2 KFZ- Stellplätze.

Die Immobilie ist in massiver Bauweise erstellt (Bestandsgebäude - fortlaufend saniert) und befindet sich in einem gepflegten und soliden Zustand, anstehende Sanierungsarbeiten wurden stets sorgfältig ausgeführt. Das Untergeschoss bietet eine private Nutzfläche, z.T. wohnlich ausgebaut, WC, Technikraum und Waschmaschinenraum mit Zugang zum Außenbereich.

Der Außenbereich besticht durch seinen schönen Rosengarten, welcher das Eckgrundstück ziert.

Sanierung ca. 2003-2010: Dach, Fassade, Fenster, Haustechnik.

Property ID: 26065045 - 63067 Offenbach am Main - Westend

Details of amenities

- Bestlage Offenbach -freistehendes Stadhaus mit 3 eigenständigen Wohneinheiten
- gepflegtes nachbarschaftliches Verhältnis in sozial intaktem Umfeld, Wohnviertel mit sehr guter Verkehrsanbindung
- Villenviertel, Alleenstraße
- Hohe Decken
- Bodenbelag: Stilaltbauoptik - Laminat optisch Schiffbodenparkett, Fliesen
- Türen: Holz, z.T. mit Opalglas
- Echtholz - Treppe
- Rollläden
- Sprechanlage
- Satellitenanlage
- Hofeinfahrt mit 2 KFZ Stellplatz
- Ständige Renovierungs- und Sanierungsarbeiten lassen die Immobilie neuwertig erscheinen
- Zentralheizung Gas - Brennwert

Property ID: 26065045 - 63067 Offenbach am Main - Westend

All about the location

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.

Wissenswertes: Offenbach zählt heute rund 117.000 Einwohner. Seine zentrale Lage im Einzugsgebiet von mehr als einer Millionen Beschäftigten, die direkte Angrenzung an die Bankenmetropole Frankfurt am Main und die günstige Grund- und Gewerbesteuerhebesätze, machen Offenbach zu einem attraktiven Standort für viele große und mittelständische Unternehmen. Darüber hinaus ist Offenbach Messe- und Hochschulstandort.

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 vielfältiger kulturelles Angebot mit stetig wachsenden Freizeitwert. Der beliebte Offenbacher Wochenmarkt am Wilhelmsplatz 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.

Der Stadtteil Westend beginnt an der Stadtgrenze Frankfurts und liegt zwischen Nordring und Bismarckstraße. Das Westend von Offenbach zählt mit zu den schönsten Wohnlagen der Stadt. Spazierwege eröffnen gute Freizeitmöglichkeiten und runden das Bild dieses beliebten und attraktiven Wohnviertels mit seinen Alleenstraßen und Stilaltbauten der Gründerzeit ab.

Property ID: 26065045 - 63067 Offenbach am Main - Westend

Other information

Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen.

Provision: Wenn Sie einen Kauf- bzw. Mietvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Kauf- oder Mietvertrages fällig.

Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in §355 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) geregelt) und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bindungen. Sie, als Verbraucher, haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen.

Haftung: Die von VON POLL IMMOBILIEN weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. stammen vom Veräußerer bzw. Vermieter, daher übernimmt VON POLL IMMOBILIEN keine Haftung.

Geldwäsche: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die VON POLL IMMOBILIEN GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass VON POLL IMMOBILIEN die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhält und diese Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahrt.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Property ID: 26065045 - 63067 Offenbach am Main - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com