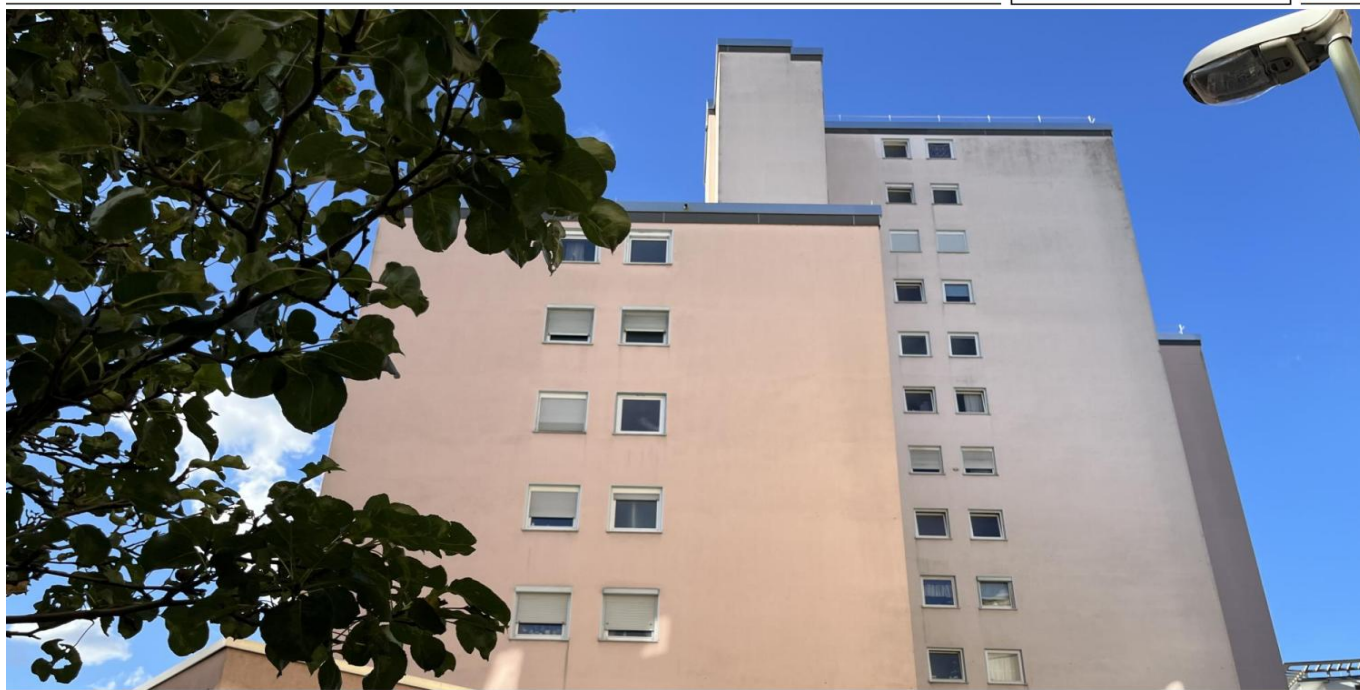


Offenbach – Westend

## Atractivo apartamento de 3 habitaciones con 2 balcones - Ubicación Westend/City Offenbach - 3 plazas de aparcamiento

Número de propiedad: 25065028



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

PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 84 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## De un vistazo

|                      |                                                                  |
|----------------------|------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25065028                                                         |
| Superficie habitable | ca. 84 m²                                                        |
| Piso                 | 2                                                                |
| Habitaciones         | 3                                                                |
| Dormitorios          | 2                                                                |
| Baños                | 1                                                                |
| Año de construcción  | 1972                                                             |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Aparcamiento subterráneo |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 299.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Piso                                                                      |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2015                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Espacio utilizable             | ca. 12 m²                                                                 |
| Características                | Cocina empotrada, Balcón                                                  |

Número de propiedad: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Datos energéticos

|                                     |                          |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central      | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Calefacción urbana Vapor | Consumo de energía final                            | 195.30 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 21.10.2027               | Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Fuente de energía                   | Distrito                 | Año de construcción según el certificado energético | 1982                   |

Número de propiedad: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## La propiedad



Número de propiedad: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## La propiedad



Número de propiedad: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## La propiedad



Número de propiedad: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## La propiedad



Número de propiedad: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## La propiedad



Número de propiedad: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## La propiedad



Número de propiedad: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## La propiedad



Número de propiedad: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## La propiedad



Número de propiedad: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Una primera impresión

Se vende un apartamento de 3 habitaciones con dos balcones, modernizado en 2015, en una codiciada zona céntrica de Offenbach, en el Westend. El apartamento, de aproximadamente 84 metros cuadrados, se encuentra en la segunda planta de un edificio residencial en buen estado, construido en 1972 y con ascensor. Su práctica distribución incluye un recibidor, un baño con luz natural, un dormitorio, un salón con acceso al balcón 1 y una cocina americana con muebles empotrados y un comedor central con acceso al balcón 2. Una plaza de garaje y dos plazas de aparcamiento exteriores (actualmente alquiladas) completan la oferta. Ideal para personas con gusto, una pareja o una familia pequeña que valoren la ubicación céntrica, con fácil acceso al centro y excelentes conexiones de transporte público. Dos de las plazas de aparcamiento están actualmente alquiladas. No dude en contactarnos si tiene alguna pregunta. Disponible de inmediato.

Número de propiedad: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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