

Offenbach am Main - Westend

# Stadtvilla mit 3 Wohneinheiten – Bestlage Offenbach – Westend

*Número de propiedad: 26065045*



**PRECIO DE COMPRA: 1.650.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 300,13 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 411 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26065045 - 63067 Offenbach am Main - 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: 26065045 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 26065045                           |
| Superficie habitable | ca. 300,13 m <sup>2</sup>          |
| Tipo de techo        | Techo de mansarda                  |
| Habitaciones         | 8                                  |
| Dormitorios          | 5                                  |
| Baños                | 3                                  |
| Año de construcción  | 1929                               |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 1.650.000 EUR                                                      |
| Casa                   | Casa plurifamiliar                                                 |
| Comisión               | Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                            |
| Método de construcción | Sólido                                                             |
| Espacio utilizable     | ca. 95 m <sup>2</sup>                                              |
| Características        | Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón         |

Número de propiedad: 26065045 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 03.08.2036          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 309.03 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1929                   |



Número de propiedad: 26065045 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## La propiedad





Número de propiedad: 26065045 - 63067 Offenbach am Main - Westend

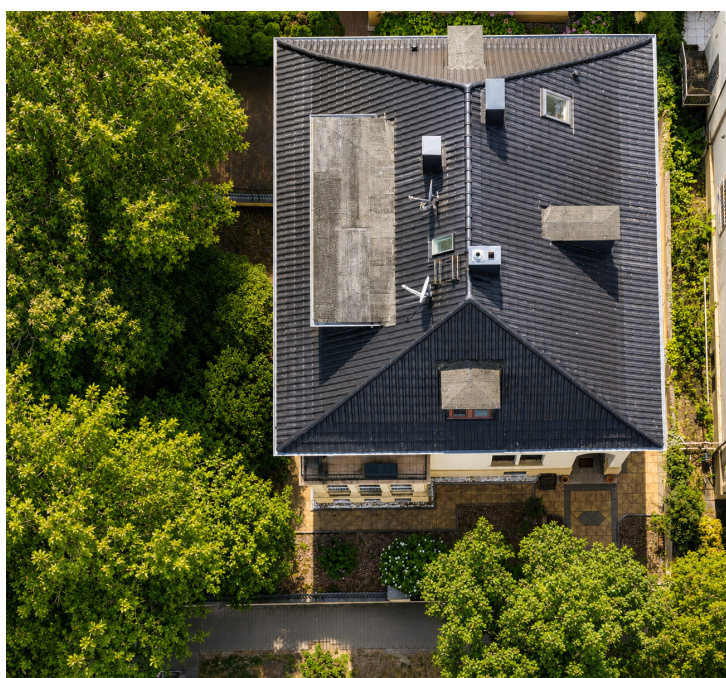
## La propiedad





Número de propiedad: 26065045 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## La propiedad



Número de propiedad: 26065045 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## La propiedad

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)

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



**Número de propiedad: 26065045 - 63067 Offenbach am Main - Westend**

## Una primera impresión

**Stadtvilla mit 3 Wohneinheiten –Bestlage Offenbach**

Familienfreundlich präsentiert sich das 3-Familien-Stadthaus in Stilaltbauoptik (Bestandsgebäude BJ 1929 - saniert) mit einer Wohnfläche von ca. 300,13m<sup>2</sup> auf einem ca. 411m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. 15m<sup>2</sup>.

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.**

**Número de propiedad: 26065045 - 63067 Offenbach am Main - Westend**

## **Detalles de los servicios**

- **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**



**Número de propiedad: 26065045 - 63067 Offenbach am Main - Westend**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 26065045 - 63067 Offenbach am Main - Westend**

## Otros datos

**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.**

**Número de propiedad: 26065045 - 63067 Offenbach am Main - Westend**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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