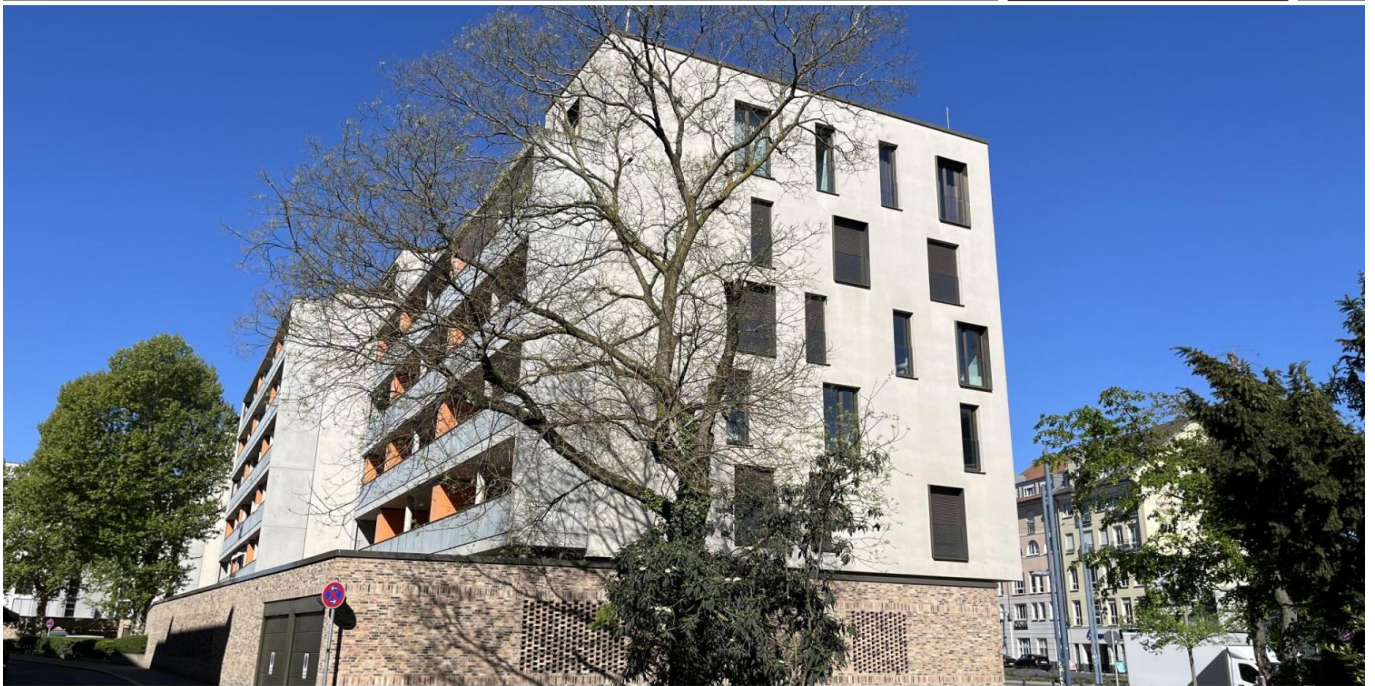


Offenbach am Main - Westend

# Exklusives Penthouse mit zwei Tiefgaragenstellplätzen - Offenbach Mitte

CODE DU BIEN: 26065011



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

**PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 129,04 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26065011
Surface habitable	ca. 129,04 m <sup>2</sup>
Étage	5
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2017
Place de stationnement	2 x Parking souterrain

Prix d'achat	995.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 4 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Cogénération	Consommation d'énergie	56.50 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.02.2027	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## La propriété



CODE DU BIEN: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN\*



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

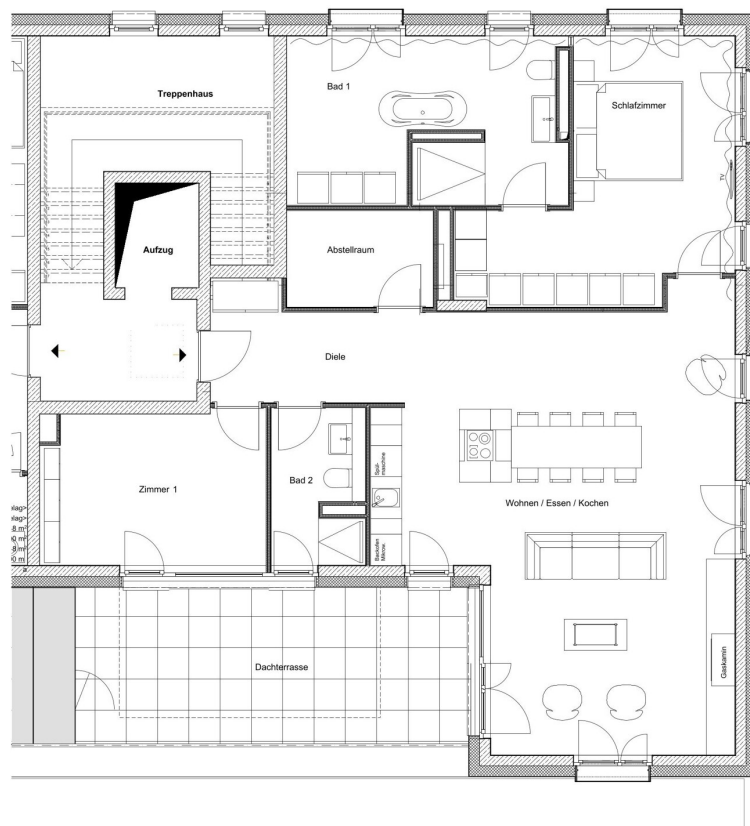
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

+49 (0)69 - 82 37 633 0

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

CODE DU BIEN: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend**

## **Une première impression**

**Exklusive 3-Zimmer Lifestyle Penthouse - Offenbach Mitte**

**Edel und mit praktischer Schnittführung präsentiert sich das 3-Zimmer Penthouse Baujahr 2017 in zentrale Lage im Herzen Offenbachs.**

**Auf einer Wohnfläche von ca. 129m<sup>2</sup> stehen 2 Schlafzimmer, 1 Hauswirtschaftsraum, 1 Master-Wannenbad En-Suite zum Schlafzimmer und 1 Tageslichtbad ebenfalls En-Suite zum Schlafzimmer 2, sowie der Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und offener Küche zur Verfügung.**

**Die Wohneinheit wurde von ursprünglich 4 Zimmern in eine großzügige 3 Zimmerwohneinheit umgewandelt.**

**Highlight ist sicher der großzügige Kommunikationsraum im Industriestyle mit Gaskamin und Zugang zur Sonnenterrasse mit Weitblick.**

**Zu den Annehmlichkeiten gehören: hoher Wohnkomfort im Neubaustandard, Wohnbereich als Kommunikationsraum zur offenen Küche mit hochwertiger Einbauküche (bulthaup), Tageslicht-Wannenbad En-Suite zum Schlafzimmer, separates Tageslichtduschbad En-Suite zum zweiten Schlafzimmer, Waschmaschinenanschluss auf der Etage im Hauswirtschaftsraum, hohe Decken und Türen im Studiocharakter, wandintegrierte Einbauschränke, Eichenholzparkett im Schlafräumen, Betonboden in den Wohnräumen, und Sichtbetonwand in den Wohnräumen, Design-Feinsteinfliesen in den sanitären Einrichtungen, Fußbodenheizung - Fernwärme KfW 55- Standard, Dreifachvergaste Wärmeschutzfenster, XL-Terrasse mit Markise und Abstellraum, optimale Verkehrsanbindung zur Autobahn und zu den öffentlichen Verkehrsmitteln, ideale Infrastruktur mit Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Schule und Kitas vor Ort.**

**Selbstverständlich stehen 2 Tiefgaragenstellplatz in der hauseigenen Garage zur Verfügung.**

**Zur Rhein-Main-Metropole Frankfurt. Ca. 15 min zur EZB – Osthafen FFM mit dem Auto, den öffentlichen oder mit dem Fahrrad entlang des Mains.**

**Das Angebot ist besonders attraktiv für ein anspruchsvolles Paar, eine kleine Familie oder Wohnmodelle wie Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.**

**CODE DU BIEN: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend**

## Détails des commodités

- **Offenbach Mitte: 3-4-Zimmer-Penthouse**
- **Edle Materialien, elegante Schnittführung**
- **Hohe Decken und raumhohe Türen im Studiocharakter 2,80 m**
- **Tageslicht - Wannenbad - En-Suite zum Schlafzimmer (Laufen, Hans Grohe)**
- **Tageslichtduschbad Duschbad mit eleganter, barrierefreier Dusche mit Echtglastüren En-Suite zu Schlafzimmer 2**
- **Maßangepasste integrierte Festeinbauten**
- **Offene Küche mit hochwertiger bulthaup-Einbauküche und Geräten von Neff und Miele.**
- **Gaskamin**
- **Bodenbelag: Eichenparkett, moderner Betonboden, Design-Sanitär-Keramik (Mutina)**
- **Fernwärme - Fußbodenheizung mit exzellenten Energiewerten - KfW 55**
- **Bodentiefe Fenster-Elemente mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung und elektrischen Rollläden**
- **Waschmaschinenanschluss auf der Etage (separater Hauswirtschaftsraum)**
- **Videosprechanlage mit Farbmonitor und Freisprecheinrichtung**
- **Dachterrasse ca.24m<sup>2</sup> - Südausrichtung mit elektrischer Markise, Wasseranschluss und Abstellraum**
- **Aufzug bis ins Untergeschoss: Im Untergeschoss Kellerraum als private Nutzfläche mit Metall-Systemwänden**
- **2 Garagenstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage, automatisch öffnende Türen zur Tiefgarage und Treppenhaus**
- **Waschplatz im Untergeschoss für Hunde und Biker**
- **Ebenerdig abschließbarer Fahrradraum und Kinderwagenabstellplatz, direkt neben der Hauseingangstüre**
- **Äußerst günstige Verkehrsanbindung zur Autobahn und zu den öffentlichen Verkehrsmitteln, optimale Infrastruktur, vielfältiges Freizeitangebot**

**CODE DU BIEN: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend**

## Tout sur l'emplacement

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.

In Laufweite zu erreichen:

- Kindergarten
- Grundschule
- vielfältige Gastronomie (Cafés, Eisdielen und Restaurants)
- Einkaufsmärkte
- Bushaltestelle und S-Bahnanschluss Fußweg 2 Minuten.
- Dreieck Westend, Offenbach-City und Main

**CODE DU BIEN: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend**

## **Plus d'informations**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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