

Offenbach am Main – Westend

# Großzügige Erdgeschosswohnung mit Garten und Tiefgarage in gehobener Wohnlage

????????? ??????????: 24065100



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

???? ??????: 1.189.000 EUR • ??????????: ca. 154 m<sup>2</sup> • ??????: 4

??????? ???????: 24065100 - 63067 Offenbach am Main – Westend

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24065100 - 63067 Offenbach am Main – Westend

?? ??? ??????

???????? ??????????	24065100	????? ???????	1.189.000 EUR
????????????	ca. 154 m <sup>2</sup>	????????????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????	????????
?????????	4	????????????????????	ca. 10 m <sup>2</sup>
?????????????? ??? ????????????	3	??????	
????????????	2	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????
????? ?????????????	2024		
?????? ?????????????	1 x ????????? ?????????, 40000 EUR (????????)		

???????? ??????????: 24065100 - 63067 Offenbach am Main – Westend

?????????????? ????????????

???????????	?????? ???????
???????????	???????????
???? ????????????	?????? ???????
	???????????

???????? ?????: 24065100 - 63067 Offenbach am Main – Westend

?? ????????

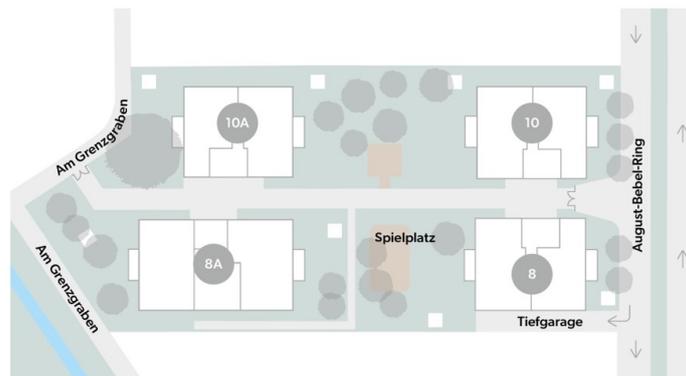


???????? ??????????: 24065100 - 63067 Offenbach am Main – Westend

?? ?????????

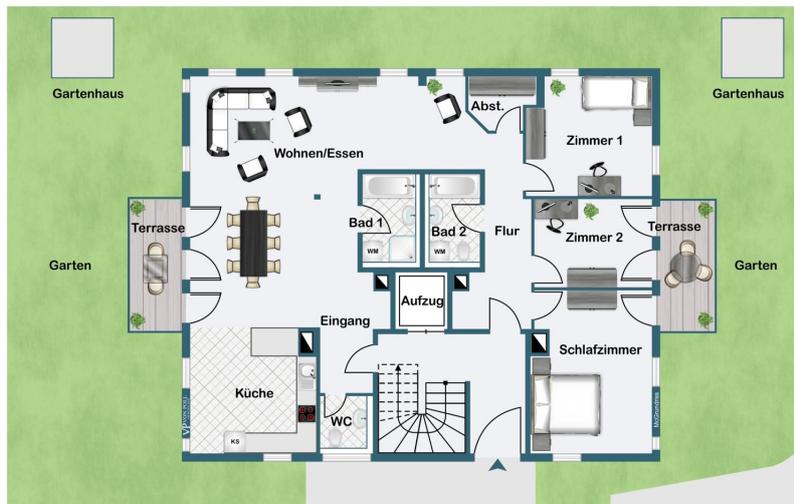


AUGUST-BEBEL-RING 8-10  
OFFENBACH



???????? ?????: 24065100 - 63067 Offenbach am Main – Westend

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ?? ????????????

???????? ??????????: 24065100 - 63067 Offenbach am Main – Westend

??? ?????? ???????????

Diese großzügige Vier-Zimmer-Wohnung mit großem Garten ist sonnig und familiengerecht geschnitten: ein geräumiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche und drei weitere Zimmer und zwei Bäder, ein Gäste-WC und Abstellraum bieten Raum für eine Familie und anspruchsvolle Paare und Senioren. Der Empfangsbereich mit circa 65 Quadratmeter lädt zum Kochen, Verweilen und geselligem Beisammensein ein. Ebenerdig über die Terrasse gelangt man in den schönen Garten, der sich rings um die Wohnung ausbreitet. Auch von den Schlafzimmern ist ein direkter Zugang zu einer weiteren Terrasse und Garten möglich. Es handelt sich um zwei Wohnungen die verbunden werden können mit zwei Kellern und optional besteht die Möglichkeit zwei Tiefgaragenstellplätze zu erwerben. Im Offenbacher Westend, dem Villenviertel vor den Toren Frankfurts, steht auf einem großzügigen Gartengrundstück ein elegantes Ensemble aus vier Gebäuden, die sich durch stilsichere Architektur und ihren hohen Anspruch an Individualität auszeichnen. Das viergeschossige Gebäude fügt sich perfekt in die Großzügigkeit des begrünten Anwesens ein. Im Westend Living ist jede Wohnung ein Unikat. Bezugsfertig im September 2024. Es kann bereits besichtigt werden. Wir freuen uns, Ihnen die Wohnung persönlich zu zeigen.

??????? ???????: 24065100 - 63067 Offenbach am Main – Westend

???????????????? ???? ??????????

- Begrünte Garten Außenanlage
- Fassade mit Natursteinelementen
- Türsprechanlage mit Videoüberwachung
- Holzfenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Elektrische Aluminium Rollläden
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- Wand-und Decken Flächen mit Malervlies
- Schlafzimmer teilweise mit Bad en Suite
- Balkone und Terrassen mit Außenbeleuchtung
- Zweischicht-Parkettboden geölt
- Fußbodenheizung
- Bäder Boden/Wand Flächen mit Fliesenbelag
- Modern ausgestattete Bäder teilweise mit bodengleichen Duschen
- Hochwertige Sanitärobjekte und Armaturen
- Heizung Fernwärme
- Hochgeschwindigkeitsinternet
- Der Energieausweis wird nach Vorlage und Nachweis aller verbauten Materialien und Endabnahme durch den Wärmeschutznachweis-Aussteller am Ende des Bauvorhabens erstellt
- Weitere Ausstattungsdetails sind in der Baubeschreibung enthalten

???????? ?????: 24065100 - 63067 Offenbach am Main – Westend

??? ??? ??? ????????????

Das Westend mit seinen zahlreichen Gründerzeitvillen ist eines der kleinsten und zugleich das wohl schönste Quartier Offenbachs. Westend Living liegt direkt am August-Bebel-Ring, einem erhaltenen Teilstück der im 19. Jahrhundert als vornehme Flaniermeile angelegten Ringallee um die alte Stadtgrenze. Von hier aus ist es nur ein Katzensprung nach Oberrad, den unmittelbar angrenzenden Stadtteil Frankfurts, in den nahen Stadtwald oder auch ins Offenbacher Stadtzentrum, das nur wenige Gehminuten entfernt ist. Attraktiv ist auch die gute Erreichbarkeit der Europäischen Zentralbank. VERKEHRSANBINDUNG: Die Straßenbahn Station „Stadtgrenze“ erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Unmittelbar in der Nähe befinden sich zusätzlich noch die S-Bahn-Stationen „Ledermuseum“ und „Kaiserlei“. Die Anbindung an die A661 erreichen Sie entweder über den Kaiserlei oder über den nahegelegenen Taunusring.

??????? ???????: 24065100 - 63067 Offenbach am Main – Westend

????? ??????????????

**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.

???????? ??????????: 24065100 - 63067 Offenbach am Main – Westend

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93 Offenbach on the Main  
E-Mail: [offenbach@von-poll.com](mailto:offenbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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