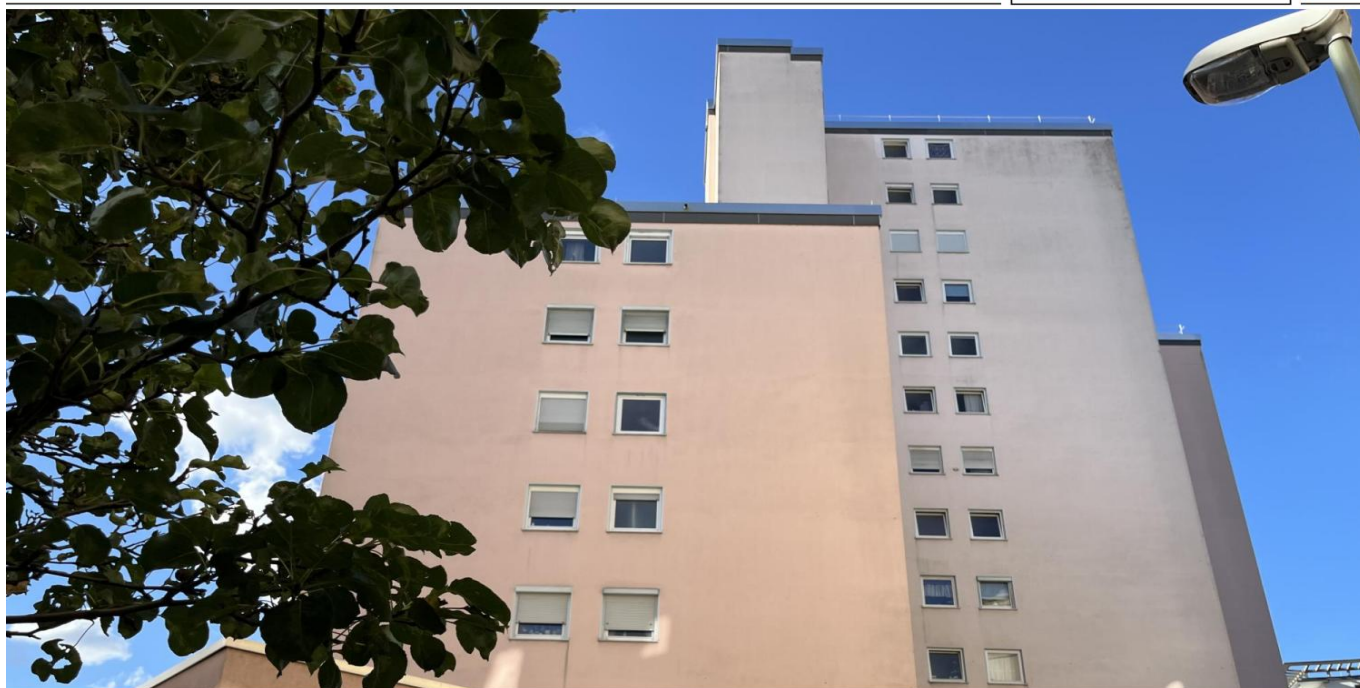


Offenbach – Westend

## Vonzó 3 szobás apartman 2 erkéllyel - Westend/City negyed, Offenbach - 3 parkolóhely

VP azonosító: 25065028



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

VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 84 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Áttekintés

VP azonosító	25065028
Hasznos lakótér	ca. 84 m²
Emelet	2
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	1972
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Mélygarázs

Vételár	299.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2015
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Hasznos terület	ca. 12 m²
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Távfűtés Gőz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.10.2027
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	195.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1982

VP azonosító: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Az ingatlan

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)

**VP azonosító: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend**

## Az első benyomás

Eladó egy 2015-ben felújított, 3 szobás, két erkélyes lakás Offenbach keresett Westend/városközpont részén. A körülbelül 84 négyzetméteres lakás egy 1972-ben épült, jól karbantartott, lifttel felszerelt lakóépület második emeletén található. A praktikus elrendezéshez eloszoba, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba, hálószoba, nappali tartozik, ahonnan az 1-es erkélyre lehet kijutni, valamint egy beépített szekrényekkel ellátott, nyitott konyha és egy központi étkező, ahonnan a 2-es erkélyre lehet kijutni. Egy garázsbeálló és két kültéri parkolóhely (jelenleg bérelt) teszi teljessé a kínálatot. Ideális igényes egyedülállóknak, pároknak vagy kis családoknak, akik értékelik a központi elhelyezkedést, a városközpont könnyű megközelíthetőségét és a kiváló tömegközlekedési kapcsolatokat. Két parkolóhely jelenleg bérelt. Bármilyen kérdés esetén forduljon hozzánk bizalommal. Azonnal költözheto.

VP azonosító: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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