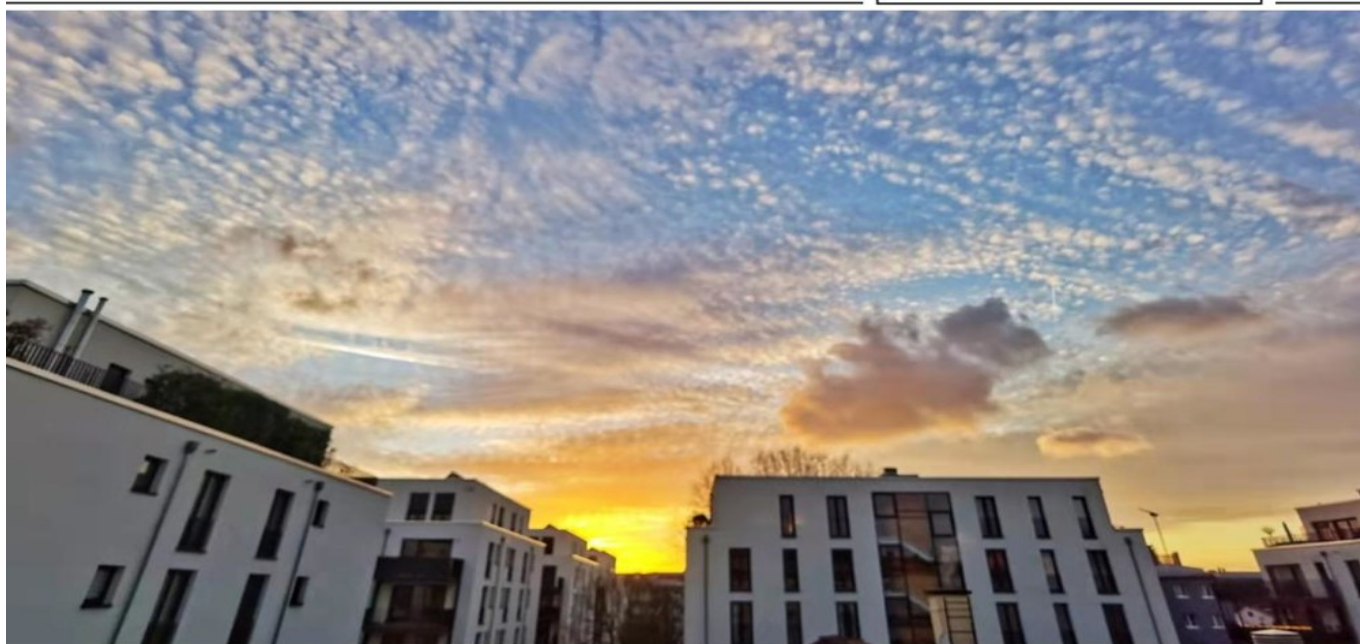


Offenbach am Main – Westend

# City-Wohnung im Offenbacher Westend mit Balkon und PKW-TG-Stellplatz

VP azonosító: 26065001



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

VÉTELÁR: 590.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 93 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

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

VP azonosító: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Áttekintés

VP azonosító	26065001
Hasznos lakótér	ca. 93 m <sup>2</sup>
Emelet	3
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	2014
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	590.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 4 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.08.2035
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	56.73 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2014

VP azonosító: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

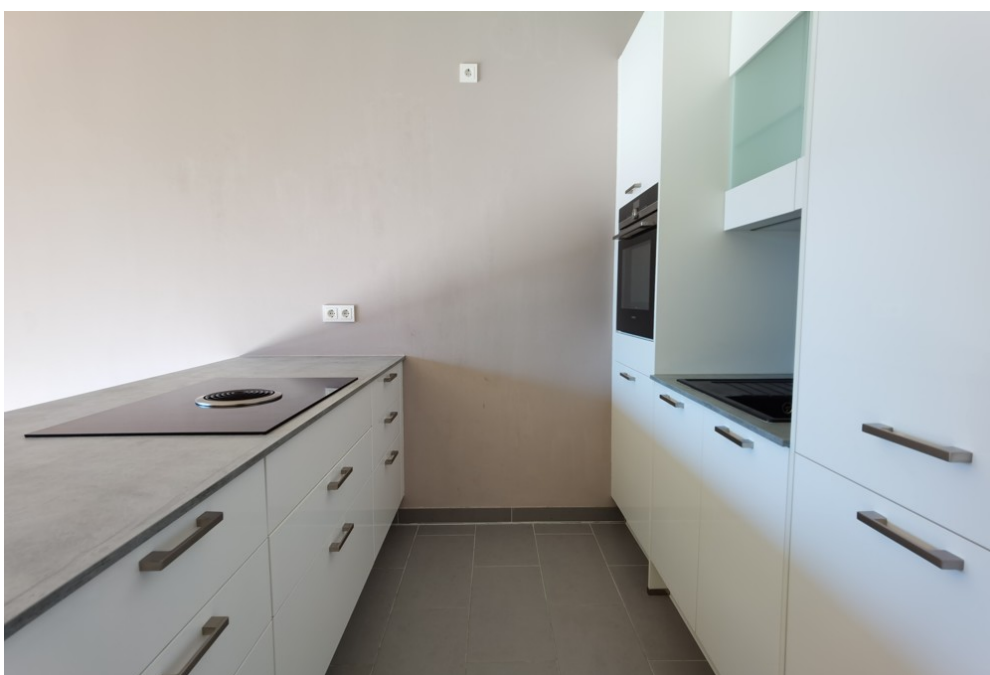
## Az ingatlan





VP azonosító: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Az ingatlan





VP azonosító: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Az ingatlan





VP azonosító: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Az ingatlan





VP azonosító: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Az ingatlan



VP azonosító: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



**VP azonosító: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend**

## Az elso benyomás

In begehrter Lage Luisenhof bietet diese geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 93 m² viel Platz für Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung verfügt über 2 Schlafzimmer, 1 Tageslichtbad, welche mit Komfort und modernen Annehmlichkeiten ausgestattet ist.

Die Raumaufteilung wurde von einer 4 Zimmerwohnung in eine 3 Zimmerwohnung umgewandelt, der Abstellraum bietet die Möglichkeit ein Gäste-WC zu installieren.

Die Gesamtfläche der Wohnung ist sehr gut strukturiert und bietet einen modernen offenen Wohnbereich mit viel Tageslicht, welcher fließend in die offene Küche übergeht und einen wundervollen Kommunikationsraum bietet.

Die Küche ist voll ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, der zum Entspannen und Genießen des schönen Panoramablicks einlädt.

Die Wohnung wird mit einer Fußbodenheizung (Fernwärme) beheizt, was ein angenehmes Raumklima für das ganze Jahr garantiert.

Selbstverständlich steht ein Tiefgaragenstellplatz in der hauseigenen Garage zur Verfügung (mit Vorbereitung E-Ladestation).

Öffentlichen Verkehrsmittel sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine schnelle Verbindung zur Rhein-Main-Metropole Frankfurt.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind in unmittelbarer Nähe, der Hafen mit seinen vielseitigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten zu Fuß in 10 Minuten zu erreichen.

Die Immobilie ist zur Zeit vermietet.

Das Angebot ist besonders attraktiv für ein anspruchsvolles Paar, die kleine Familie oder den Kapitalanleger mit Weitblick.

VP azonosító: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Részletes felszereltség

- Luisenhof - abgeschlossenes Areal in Westend-Citylage
- Personenaufzug
- Barrierefrei
- XL-Balkon (überdacht)
- Hochwertige Einbauküche mit Bora-Abzug
- Waschmaschinenanschluss auf der Etage
- Parkettboden mit Fußbodenheizung (Fernwärme)
  
- Fliesen im Tageslichtbad
- Balkon mit Weitblick
- Tiefgaragenstellplatz (Wallbox möglich)
- Private Nutzfläche im Untergeschoss (abschließbares Kellerabteil).



**VP azonosító: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend**

## Minden a helyszínról

Offenbach am Main 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.

Offenbach ist mit ca. 138.000 Einwohnern die fünftgrößte hessische Stadt und eine der am schnellsten wachsenden Städte Deutschlands. Offenbach grenzt nahtlos an die Rhein-Main-Metropole Frankfurt.

Heute ist Offenbach ein Dienstleistungszentrum und mit der Hochschule für Gestaltung (HfG) ein Hochschulstandort im kreativen Designbereich.

Selbstverständlich ist hier die Lebensqualität vor den Toren der Rhein-Main-Metropole – aufgrund der Mainnähe und den umliegenden Landschaftsschutzgebieten hervorragend, daher lieben Kenner diese Gegend seit langem.

Der Masterplan der Stadt Offenbach sieht im Anschluss an Frankfurt, großes Potential für die Zusammenführung der beiden Großstädte und zieht mehr und mehr Interessierte an, welche die Natur und die Nähe zur Rhein-Main-Metropole und die gute Erreichbarkeit von Stadt und Flughafens schätzen.

,

Infrastruktur: Im Süden der Stadt führt die Bundesautobahn 3 vorbei, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene Bundesautobahn 661 trifft. Ferner führen die Bundesstraßen 43, 46 und 448 durch das Stadtgebiet.

Im schienengebundenem Nahverkehr wird Offenbach von Regionalzügen der Deutschen Bahn sowie der VIAS bedient.

Der Anschluss an die Öffentlichen ist sehr gut. Es verkehren die Linien S1, S2, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main. Bis FFM City ca. 10 min - bis HBH ca. 15 bis Flughafen 20 min.

Gerade die hervorragende Lage zeichnet das angenehme Wohnklima aus. So schätzen die Bewohner der Westend-Citylage einerseits die Nähe zu Main und zur City Offenbachs, genauso wie die sehr gute Verkehrsanbindung an Frankfurt und das vielseitige Freizeitangebot und Entspannung am Main oder Parkanlagen bzw. dem nahegelegenen Stadtwald.

Direkte Einkaufsmöglichkeit vor Ort.

VP azonosító: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 56.73 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 26065001 - 63067 Offenbach am Main – 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)