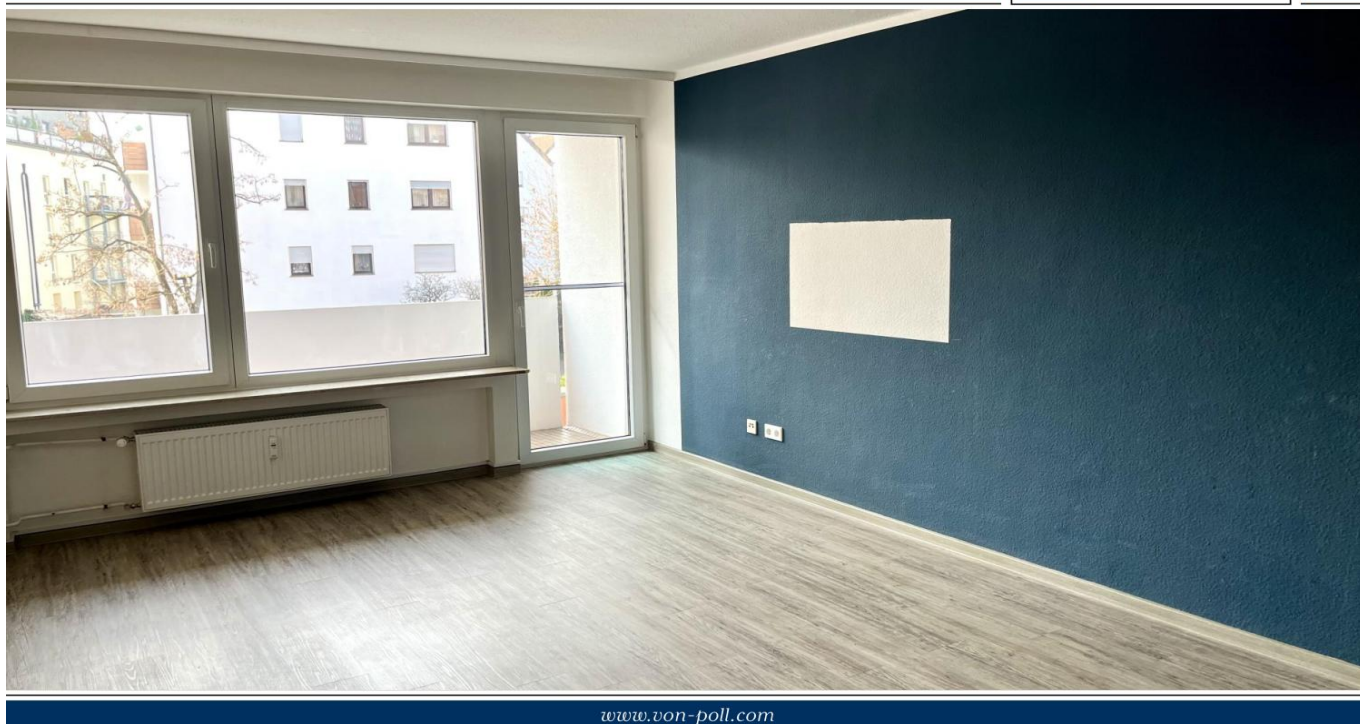


Offenbach – Westend

## Grazioso appartamento di 3 locali con 2 balconi - Posizione Westend/City Offenbach - 3 posti auto

Codice oggetto: 25065028



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

PREZZO D'ACQUISTO: 259.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 84 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## A colpo d'occhio

|                     |                                                       |
|---------------------|-------------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25065028                                              |
| Superficie netta    | ca. 84 m²                                             |
| Piano               | 2                                                     |
| Vani                | 3                                                     |
| Camere da letto     | 2                                                     |
| Bagni               | 1                                                     |
| Anno di costruzione | 1972                                                  |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Parcheggio<br>interrato |

|                                   |                                                                           |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                 | 259.000 EUR                                                               |
| Appartamento                      | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2015                                                                      |
| Stato dell'immobile               | Ammodernato                                                               |
| Superficie lorda                  | ca. 12 m²                                                                 |
| Caratteristiche                   | Cucina componibile, Balcone                                               |

Codice oggetto: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Dati energetici

|                                         |                          |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato            | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Teleriscaldamento Vapore | Consumo finale di energia                             | 195.30 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 21.10.2027               | Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento        | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1982                                |

Codice oggetto: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## La proprietà





Codice oggetto: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## La proprietà



Codice oggetto: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## La proprietà





Codice oggetto: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## La proprietà





Codice oggetto: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## La proprietà



Codice oggetto: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## La proprietà



Codice oggetto: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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.



Codice oggetto: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## La proprietà

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)



Codice oggetto: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Una prima impressione

In vendita un appartamento di tre locali con due balconi, ristrutturato nel 2015, in una posizione ambita nel Westend/centro città di Offenbach. L'appartamento, ristrutturato nel 2015, offre circa 84 metri quadrati di superficie abitabile e si trova al secondo piano di un edificio residenziale ben tenuto, costruito nel 1972, dotato di ascensore. La disposizione pratica è impressionante, con un corridoio, un bagno con luce naturale, una camera da letto, un soggiorno con accesso al balcone 1 e una cucina a pianta aperta con mobili componibili e una zona pranzo centrale con accesso al balcone 2. Un posto auto in garage e due posti auto esterni (attualmente affittati) completano l'offerta. Ideale per single esigenti, coppie o piccole famiglie che apprezzano la posizione centrale con facile accesso al centro città e ottimi collegamenti con i mezzi pubblici. Due dei posti auto sono attualmente affittati. Non esitate a contattarci per qualsiasi domanda. Disponibile da subito.

Codice oggetto: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Ulteriori informazioni

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.



Codice oggetto: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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