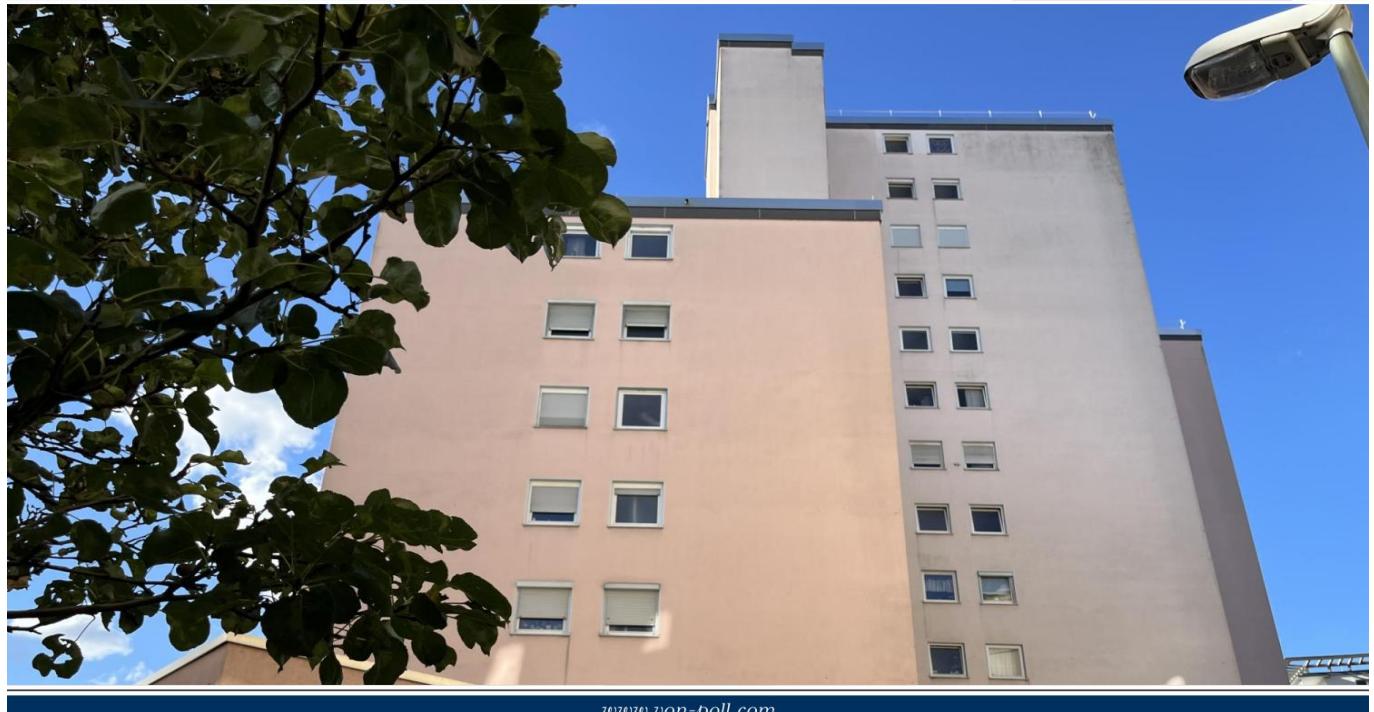


Offenbach – Westend

## Attraktive 3-Zimmerwohnung mit 2 Balkonen - Westend/Citylage Offenbach - 3 Parkmöglichkeiten

*Número da propriedade: 25065028*



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

PREÇO DE COMPRA: 299.000 EUR • ÁREA: ca. 84 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Numa vista geral

Número da propriedade	25065028	Preço de compra	299.000 EUR
Área	ca. 84 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2015
Quartos	2	Área útil	ca. 12 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1972		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao livre, 1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

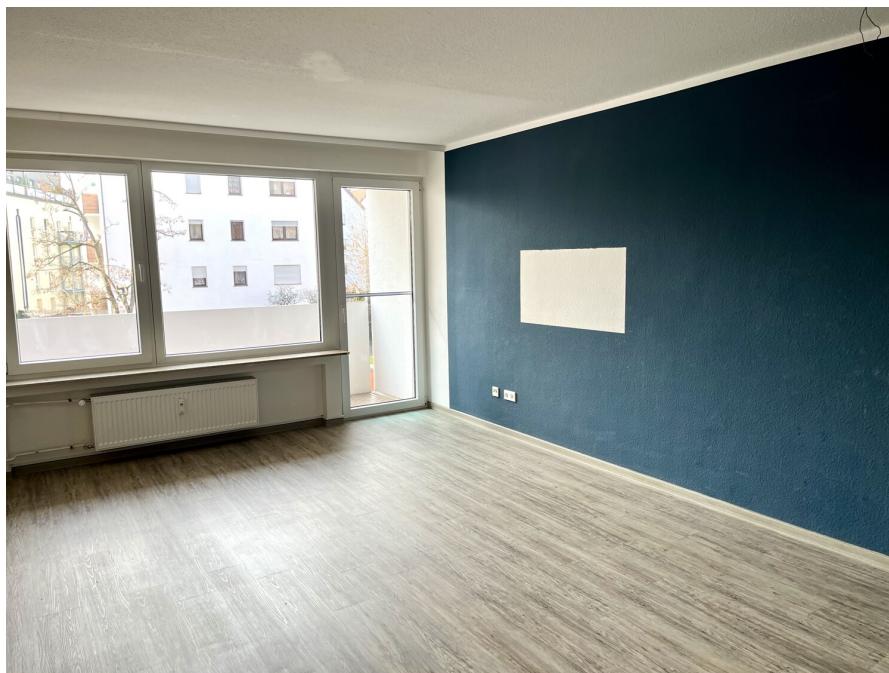
Número da propriedade: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Aquecimento urbano Vapor	Consumo final de energia	195.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	21.10.2027	Classificação energética	F
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1982

Número da propriedade: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

VP 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)

Número da propriedade: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine bereits 2015 modernisierte 3 Zimmerwohnung mit 2 Balkonen in begehrter Lage Westend/Citylage zentral in Offenbach.

Die 2015 modernisierte Wohneinheit mit ca. 84m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in der 2 Etage einer gepflegten Wohnanlage Baujahr 1972 mit Personenaufzug.

Überzeugend die praktischer Schnittführung mit Flur, Tageslichtbad, Schlafzimmer und Wohnzimmer mit Zugang zu Balkon 1, offene Küche mit Einbauküche mit entralen Essdiele mit Zugang zu Balkon 2.

Ein Garagenstellplatz und 2 Freistellplätze (aktuell vermietet) runden das Angebot ab.

Ideal für einen anspruchsvollen Singles, ein Paar oder die kleine Familie, welche die zentrale Lage mit kurzen Wegen in die City, sowie die gute Verkehrsanbindung an die Öffentlichen Verkehrsmittel schätzen.

Aktuell sind 2 der Parkplätze vermietet.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Frei ab sofort

Número da propriedade: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Detalhes do equipamento

- 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 Freistellplätze (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

Número da propriedade: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Outras informações

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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25065028 - 63067 Offenbach – Westend

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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