

Offenbach – Westend

## 3 -Zimmer mit Garten im Westend – Hinterhausidylle

Número da propriedade: 23065050



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

PREÇO DE COMPRA: 670.000 EUR • ÁREA: ca. 112,56 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 550 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23065050 - 63067 Offenbach – Westend

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

Número da propriedade: 23065050 - 63067 Offenbach – Westend

## Numa vista geral

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| Número da propriedade  | 23065050                       |
| Área                   | ca. 112,56 m <sup>2</sup>      |
| Forma do telhado       | Telhado campo único            |
| Disponibilidade        | 31.12.2025                     |
| Piso                   | 1                              |
| Quartos                | 3                              |
| Quartos                | 2                              |
| Casas de banho         | 1                              |
| Ano de construção      | 1900                           |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem, 10000 EUR (Venda) |

|                           |                                           |
|---------------------------|-------------------------------------------|
| Preço de compra           | 670.000 EUR                               |
| Apartamento               | Piso                                      |
| Modernização / Reciclagem | 2008                                      |
| Tipo de construção        | Sólido                                    |
| Área útil                 | ca. 20 m <sup>2</sup>                     |
| Móveis                    | Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

Número da propriedade: 23065050 - 63067 Offenbach – Westend

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Consumo final de energia                                 | 191.00 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 10.12.2034          | Classificação energética                                 | F                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1990                              |

Número da propriedade: 23065050 - 63067 Offenbach – Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 23065050 - 63067 Offenbach – Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 23065050 - 63067 Offenbach – Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 23065050 - 63067 Offenbach – Westend

## O imóvel



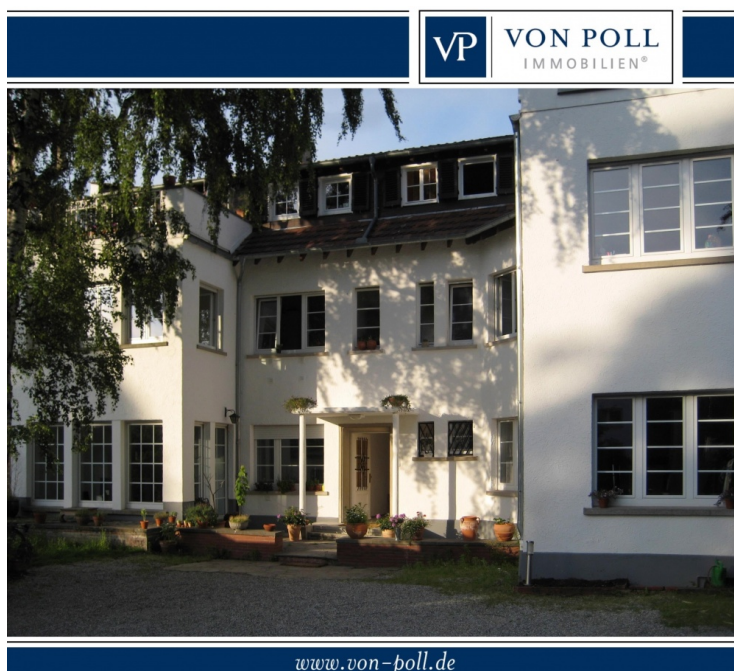
Número da propriedade: 23065050 - 63067 Offenbach – Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 23065050 - 63067 Offenbach – Westend

## O imóvel



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

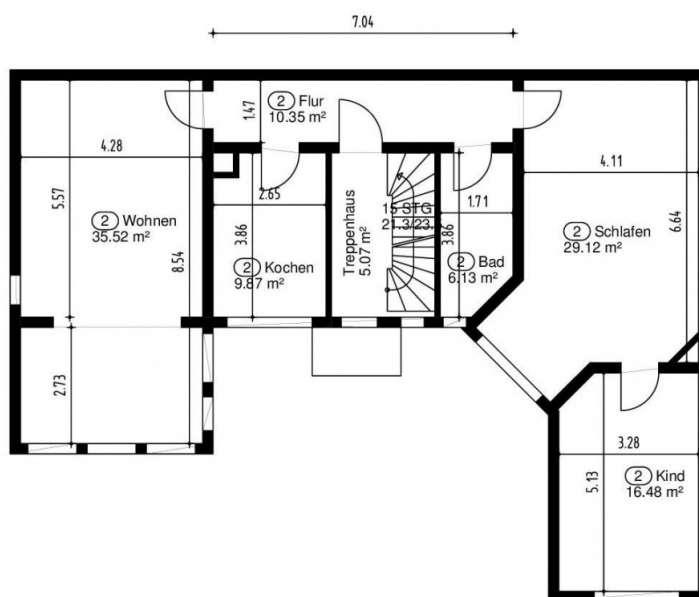
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número da propriedade: 23065050 - 63067 Offenbach – Westend

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23065050 - 63067 Offenbach – Westend

## Uma primeira impressão

Die schöne 3-Zimmer-Wohnung mit hohen Decken und einer Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in der 1. Etage in Offenbachs beliebter Wohnlage – Westend.

Das Hinterhaus mit 3 Wohneinheiten präsentiert sich auf einem 550m<sup>2</sup> großen Grundstück und Blick auf altem Baumbestand.

Insgesamt stehen 3 Zimmer zur Verfügung.

Ein Flur teilt die Wohneinheit in 2 Flügel. Im Osten befindet sich die beiden Schlafzimmer (1 Durchgangszimmer) sowie das Tageslichtduschbad. Im westlichen Flügel die Küche (EBK ggf. auf Abstand) sowie der großzügige Wohn- u. Essbereich mit Durchbruch.

Alle Fenster bieten einen wundervollen Ausblick auf Grünfläche und alten Baumbestand.

Die Wohn- und Schlafräume sind mit Parkett und Dielen ausgestattet, die Küche mit Harzboden und Elefantenhaut-Wandfarbe, das Tageslichtbad (Schieferfarben und Mosaikboden) mit Tropenholzwaschtisch und Regendusche.

Die Wohnung ist besonders geeignet für ein Paar, welches den Charme einer Hinterhausidylle aus der Gründerzeit liebt und/oder Arbeiten und Wohnen unter einem Dach verbinden möchte.

Der Stadtteil Westend beginnt an der Stadtgrenze Frankfurts und liegt zwischen Nordring und der Bismarckstraße. Das Westend von Offenbach zählt mit zu den schönsten Wohnlagen der Stadt. Spazierwege eröffnen gute Freizeitmöglichkeiten und runden das Bild dieses beliebten und attraktiven Wohnviertels ab. Gute Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe fußläufig zu erreichen, ebenso alle öffentlichen Verkehrsmittel.

Número da propriedade: 23065050 - 63067 Offenbach – Westend

## Detalhes do equipamento

- Hohe Decken
- Tageslicht - Duschbad
- Fenster: Sprossenfenster-ISO-Doppelverglasung
- Bodenbelag: Parkett, Fliesen, Küchenbodenbelag: Epoxidharzboden
- Türen und Wände: Echtholz mit artgerechten stilaltbau Türklinken
- Rollläden manuell /elektrisch
- Haussprechanlage
- Waschmaschinenstellplatz im Keller
- Sanierung: Bad 2009 - Schieferfarben mit Mosaikboden, Tropenholzwaschtisch mit Glaswaschbecken, Glas-Duschabtrennung
- 2022 Außendämmung

Número da propriedade: 23065050 - 63067 Offenbach – Westend

## Tudo sobre a localização

Geografie: Offenbach 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.

Nicht nur entlang des Mains gelegen, hat sich Offenbach in den letzten Jahren zu einer jungen, modernen Stadt entwickelt und bietet neben internationaler Gastronomie, ein vielfältiges kulturelles Angebot mit stetig wachsenden Freizeitwert.

Der beliebte Offenbacher Wochenmarkt am Wilhelmsplatz (dienstags, freitags und samstags) lädt bei Apfelwein und selbstgemachten lokalen Spezialitäten sowie gut bürgerlicher Küche zum geselligen Verweilen ein.

Außerdem stehen zahlreiche attraktive Sport- und Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung. Die unberührte Naturlandschaft des Offenbacher Stadtwalds und der verschiedenen Parkanlagen laden zum Erholen ein.

Verkehrsanbindung: 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. Offenbacher hat somit eine schnelle Anbindung zur A 3, der Nord- Süd- Autobahn, die Offenbach mit Würzburg und Köln verbindet und direkt über das Frankfurter Kreuz zum Flughafen führt, der genau wie die Main Metropole Frankfurt in ca. 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen ist.

Im schienengebundenen Nahverkehr wird Offenbach von Regionalzügen der Deutschen Bahn sowie der(Odenwaldbahn) und den Linien S1, S2, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main bedient.

S-Bahn-Station Ledermuseum

Número da propriedade: 23065050 - 63067 Offenbach – Westend

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.12.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 191.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Número da propriedade: 23065050 - 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)