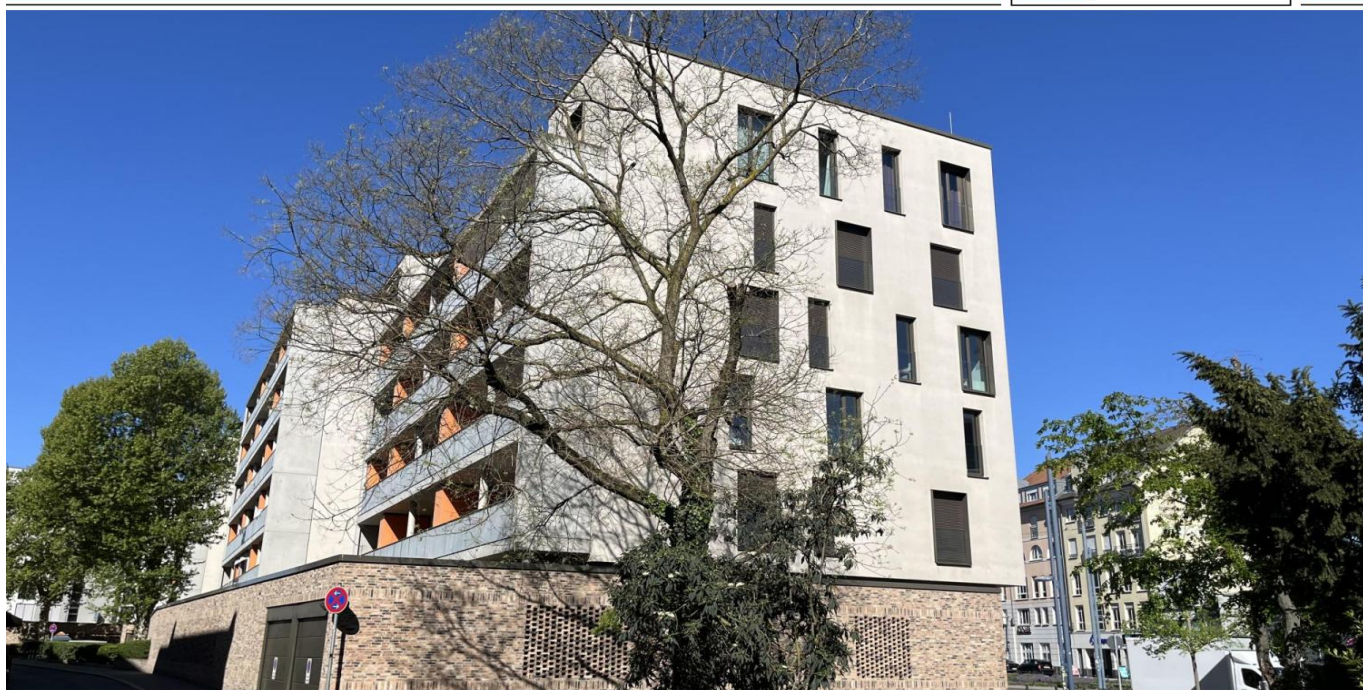


Offenbach am Main - Westend

# Exklusives Penthouse mit zwei Tiefgaragenstellplätzen - Offenbach Mitte

*Número da propriedade: 26065011*



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

**PREÇO DE COMPRA: 995.000 EUR • ÁREA: ca. 129,04 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - 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: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## Numa vista geral

Número da propriedade	26065011	Preço de compra	995.000 EUR
Área	ca. 129,04 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 4 m <sup>2</sup>
Quartos	2	Móveis	Terraço, Lareira, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	2017		
Tipo de estacionamento	2 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Unidade combinada de aquecimento e potência	Procura final de energia	56.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	28.02.2027	Classificação energética	B
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2017

Número da propriedade: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## O imóvel



Número da propriedade: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

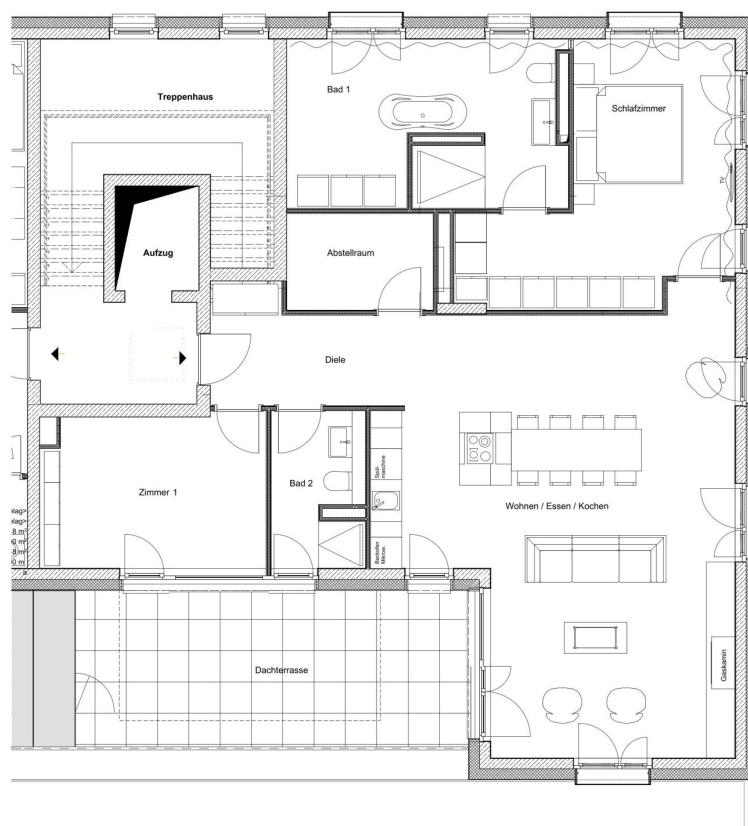
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

+49 (0)69 - 82 37 633 0

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

Número da propriedade: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - 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: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend**

## Uma primeira impressão

Exklusive 3-Zimmer Lifestyle Penthouse - Offenbach Mitte

Edel und mit praktischer Schnittführung präsentiert sich das 3-Zimmer Penthouse Baujahr 2017 in zentrale Lage im Herzen Offenbachs.

Auf einer Wohnfläche von ca. 129m<sup>2</sup> stehen 2 Schlafzimmer, 1 Hauswirtschaftsraum, 1 Master-Wannenbad En-Suite zum Schlafzimmer und 1 Tageslichtbad ebenfalls En-Suite zum Schlafzimmer 2, sowie der Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und offener Küche zur Verfügung.

Die Wohneinheit wurde von ursprünglich 4 Zimmern in eine großzügige 3 Zimmerwohneinheit umgewandelt.

Highlight ist sicher der großzügige Kommunikationsraum im Industriestyle mit Gaskamin und Zugang zur Sonnenterrasse mit Weitblick.

Zu den Annehmlichkeiten gehören: hoher Wohnkomfort im Neubaustandard, Wohnbereich als Kommunikationsraum zur offenen Küche mit hochwertiger Einbauküche (bulthaup), Tageslicht-Wannenbad En-Suite zum Schlafzimmer, separates Tageslichtduschbad En-Suite zum zweiten Schlafzimmer, Waschmaschinenanschluss auf der Etage im Hauswirtschaftsraum, hohe Decken und Türen im Studiocharakter, wandintegrierte Einbauschränke, Eichenholzparkett im Schlafräumen, Betonboden in den Wohnräumen, und Sichtbetonwand in den Wohnräumen, Design-Feinsteinfliesen in den sanitären Einrichtungen, Fußbodenheizung - Fernwärme KfW 55- Standard, Dreifachvergaste Wärmeschutzfenster, XL-Terrasse mit Markise und Abstellraum, optimale Verkehrsanbindung zur Autobahn und zu den öffentlichen Verkehrsmitteln, ideale

Infrastruktur mit Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Schule und Kitas vor Ort.

Selbstverständlich stehen 2 Tiefgaragenstellplatz in der hauseigenen Garage zur Verfügung.

Zur Rhein-Main-Metropole Frankfurt. Ca. 15 min zur EZB – Osthafen FFM mit dem Auto, den öffentlichen oder mit dem Fahrrad entlang des Mains.

Das Angebot ist besonders attraktiv für ein anspruchsvolles Paar, eine kleine Familie oder Wohnmodelle wie Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

**Número da propriedade: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend**

## Detalhes do equipamento

- Offenbach Mitte: 3-4-Zimmer-Penthouse
- Edle Materialien, elegante Schnittführung
- Hohe Decken und raumhohe Türen im Studiocharakter 2,80 m
- Tageslicht - Wannenbad - En-Suite zum Schlafzimmer (Laufen, Hans Grohe)
- Tageslichtduschbad Duschbad mit eleganter, barrierefreier Dusche mit Echtglastüren En-Suite zu Schlafzimmer 2
- Maßangepasste integrierte Festeinbauten
- Offene Küche mit hochwertiger bulthaup-Einbauküche und Geräten von Neff und Miele.
- Gaskamin
- Bodenbelag: Eichenparkett, moderner Betonboden, Design-Sanitär-Keramik (Mutina)
- Fernwärme - Fußbodenheizung mit exzellenten Energiewerten - KfW 55
- Bodentiefe Fenster-Elemente mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung und elektrischen Rollläden
- Waschmaschinenanschluss auf der Etage (separater Hauswirtschaftsraum)
- Videosprechanlage mit Farbmonitor und Freisprecheinrichtung
- Dachterrasse ca.24m<sup>2</sup> - Südausrichtung mit elektrischer Markise, Wasseranschluss und Abstellraum
- Aufzug bis ins Untergeschoss: Im Untergeschoss Kellerraum als private Nutzfläche mit Metall-Systemwänden
- 2 Garagenstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage, automatisch öffnende Türen zur Tiefgarage und Treppenhaus
- Waschplatz im Untergeschoss für Hunde und Biker
- Ebenerdig abschließbarer Fahrradraum und Kinderwagenabstellplatz, direkt neben der Hauseingangstüre
- Äußerst günstige Verkehrsanbindung zur Autobahn und zu den öffentlichen

Verkehrsmitteln, optimale Infrastruktur, vielfältiges Freizeitangebot

**Número da propriedade: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - 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.

In Laufweite zu erreichen:

-Kindergarten

- Grundschule
- vielfältige Gastronomie (Cafés, Eisdielen und Restaurants)
- Einkaufsmärkte
- Bushaltestelle und S-Bahnanschluss Fußweg 2 Minuten.
- Dreieck Westend, Offenbach-City und Main

**Número da propriedade: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend**

## Outras informações

**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 vorbehalten 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: 26065011 - 63067 Offenbach am Main - Westend**

## Pessoa de contacto

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

Felix Stemmler

---

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)