

Offenbach – Westend

Schicke 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Parkblick - Westend Offenbach

CODE DU BIEN: 25065030



PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 104,91 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25065030
Surface habitable	ca. 104,91 m ²
Etage	3
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1963

Prix d'achat	450.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 4 m ²
Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Chauffage urbain Vapeur
Certification énergétique valable jusqu'au	13.12.2027
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	123.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1985

CODE DU BIEN: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

La propriété



CODE DU BIEN: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

La propriété



CODE DU BIEN: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

La propriété



CODE DU BIEN: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

La propriété



CODE DU BIEN: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

La propriété



CODE DU BIEN: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

La propriété



CODE DU BIEN: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

La propriété



CODE DU BIEN: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

La propriété



CODE DU BIEN: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gerne schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/eppstein

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung Ihrer
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

+49 (0)69 - 82 37 633 0

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

Une première impression

Schicke 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Parkblick - Westend Offenbach

Mit gelungener Schnittführung präsentiert sich die 3 Zimmerwohnung mit Balkon in einer eleganten Wohnanlage BJ 1963 in direkter Parklage an der Stadtgrenze zu Frankfurt.

Große Fensterfronten setzen die Wohneinheit mit offenen Wohn-Essbereich und großen Balkon in Südausrichtung ins rechte Licht.

Die Wohnanlage wurde bereits 1985 mit Fernwärme ausgestattet, die Heizungsanlage wurde 2013 erneuert.

Die Immobilie ist mit Laminatboden und Fliesen in den Nassräumen versehen.

Der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel vor Ort ist ideal, ebenso die Nähe zum Goethequartier mit seinen Cafés und Einkaufsmöglichkeiten. Auch die Nähe zum Main mit seinem vielseitigen Freizeitangebot macht die Lage besonders attraktiv.

Ein ideales Domizil für den anspruchsvollen Single oder das Paar auch die kleine Familie, welche die ideale Lage vor den Toren der Finanzmetropole Frankfurt am Main schätzen.

CODE DU BIEN: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

Détails des commodités

- Elegante Wohnanlage - authentische Bauweise der 60er - Architektenhaus mit gepflegter Grünanlage
- Direkte Parklage
- Personenaufzug
- Heizung von 2013 -Fernwärme
- Moderne Raumaufteilung
- Deckenhöhe 2,65 Meter
- Balkon in Südausrichtung mit Blick ins Grüne
- Praktischer Abstellraum
- Gäste-WC mit Dusche
- TGL- Wannenbad / WC
- Große Fensterfronten: Doppelverglasung mit mit Rollläden
- Deckenhöhe 2,65M
- Fahrradkeller mit Rampe / Zufahrt für die Räder
- Einkaufsmöglichkeiten vor Ort
- Bahnhof und S-Bahn fußläufig erreichbar
- Hohes Freizeitangebot durch Mainnähe

CODE DU BIEN: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

Tout sur l'emplacement

Offenbach am Main – die Schwester der Rhein-Main-Metropole Frankfurts ist mit ca.133.000 Einwohnern die fünftgrößte hessische Stadt.

Südlichen und südöstlichen 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 noch in 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.

Der Stadtteil Westend mit seinen zahlreichen gründerzeitvillen beginnt an der Stadtgrenze Frankfurts und zählt mit zu den schönsten Wohnlagen der Stadt. Besonders attraktiv der Dreieichpark mit seinen Wasserspielen und alten Baumbestand. Spazierwege eröffnen gute Freizeitmöglichkeiten und runden das Bild dieses beliebten und attraktiven Wohnviertels ab. Gute Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe fußläufig zu erreichen.

Die Straßenbahn Station „Stadtgrenze“ erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Unmittelbar in der Nähe befinden sich zusätzlich noch die S-Bahn-Stationen „Ledermuseum“ und „Kaiserlei“. Die Anbindung an die A661 erreichen Sie entweder über den Kaiserlei oder über den nahegelegenen Taunusring.

CODE DU BIEN: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.12.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

CODE DU BIEN: 25065030 - 63067 Offenbach – Westend

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach

Tel.: +49 69 - 82 37 633 0

E-Mail: offenbach@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com