Offenbach am Main – Westend

Gartenoase im Westend - Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten und Tiefgarage

Objektnummer: 26065033



KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26065033 - 63067 Offenbach am Main – Westend

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26065033 - 63067 Offenbach am Main – Westend

Auf einen Blick

Objektnummer	26065033
Wohnfläche	ca. 105 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	525.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26065033 - 63067 Offenbach am Main – Westend

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	111 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.12.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26065033 - 63067 Offenbach am Main – Westend

Die Immobilie





Objektnummer: 26065033 - 63067 Offenbach am Main – Westend

Die Immobilie





Objektnummer: 26065033 - 63067 Offenbach am Main – Westend

Die Immobilie





Objektnummer: 26065033 - 63067 Offenbach am Main – Westend

Die Immobilie





Objektnummer: 26065033 - 63067 Offenbach am Main – Westend

Die Immobilie





Objektnummer: 26065033 - 63067 Offenbach am Main – Westend

Die Immobilie





Objektnummer: 26065033 - 63067 Offenbach am Main – Westend

Die Immobilie





Objektnummer: 26065033 - 63067 Offenbach am Main – Westend

Die Immobilie





Objektnummer: 26065033 - 63067 Offenbach am Main – Westend

Die Immobilie





Objektnummer: 26065033 - 63067 Offenbach am Main – Westend

Die Immobilie





Objektnummer: 26065033 - 63067 Offenbach am Main – Westend

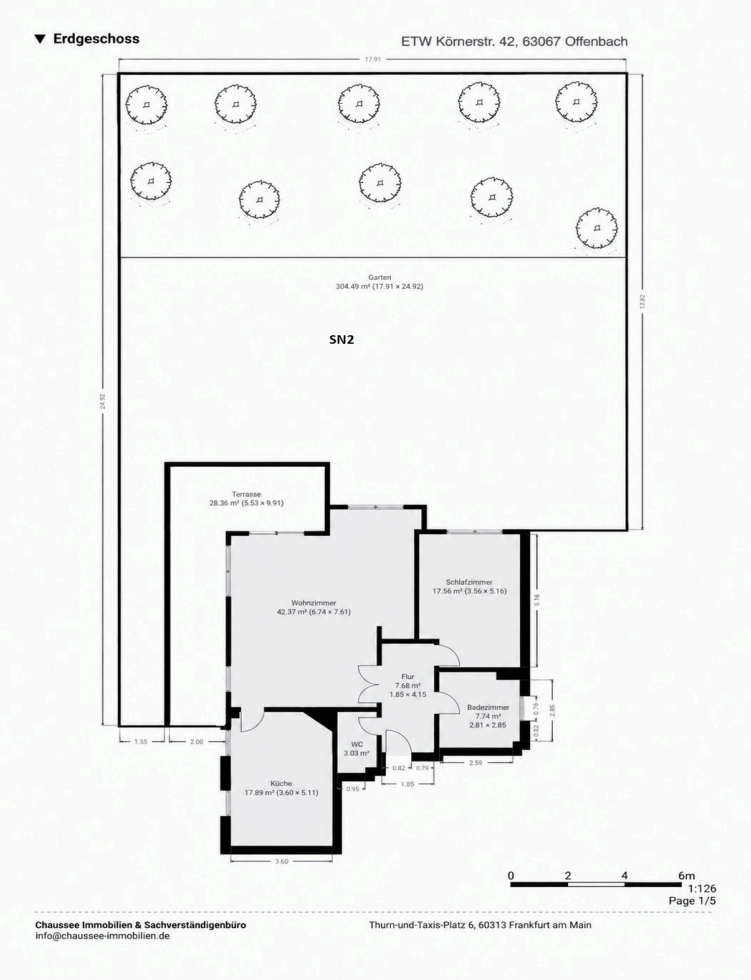
Die Immobilie





Objektnummer: 26065033 - 63067 Offenbach am Main – Westend

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26065033 - 63067 Offenbach am Main – Westend

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine stilvolle 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten in begehrter Lage im Westend Offenbach.

Der großzügige Garten mit altem Baumbestand Rosen und Birken ist es, der die Immobilie so einzigartig macht, da dieser allein dieser Wohnung vorbehalten ist. Die Wohneinheit hebt sich somit von allen anderen Wohnungen im Offenbacher Westend ab.

Hier wohnt es sich wie in einem Haus – Morgenkaffee auf der großen, Terrasse, von jedem Fenster der Blick ins Grüne, ein Garten zum eigenen Gestalten –, nur ohne dessen Lasten. Das Erdgeschoss ist hier kein Kompromiss, sondern der eigentliche Luxus.

Auf ca. 105 m² Wohnfläche verteilen sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten, eine separate Wohnküche mit Einbauküche, ein Schlafzimmer, ein großes Tageslichtbad mit Dusche, ein Gäste-WC und eine einladende Diele. Echtholzparkett, Natursteinböden, elektrische Rollläden und Sicherheitstür gehören selbstverständlich dazu, ebenso ein PKW-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage.

Die Lage tut das Ihre: Westend Offenbach, eine der ruhigsten und grünsten Wohnadressen der Stadt, zwischen Gründerzeitvillen und dem Dreieichpark – und doch in rund zwölf Minuten mit der S-Bahn (Station Ledermuseum) in der Frankfurter City. Stadtnähe und Gartenruhe, die sich sonst meist ausschließen, finden hier zusammen.

Ein rundum attraktives Angebot für den anspruchsvollen Single oder ein Paar, das eine schnelle Anbindung an die Rhein-Main-Metropole Frankfurt in einem gepflegten Umfeld schätzt.

Objektnummer: 26065033 - 63067 Offenbach am Main – Westend

Ausstattung und Details

•Bestlage Offenbach - feine Adresse - Alleenstraße
•Solider Immobilienkomplex mit idealer Verkehrsanbindung
•Großzügige Wohneinheit mit Terrasse und eigenem, großen Gartenanteil zur Alleinnutzung
•Pflegeleichte Grünfläche mit altem Baumbestand
•Parkettboden
•Kassettentüren
•Wohnküche mit Einbauküche
•Fenster: Kunststoff- Doppelverglasung abschließbar mit elektrische Rollläden
•Großes Tageslichtduschbad und separates Gäste-WC (innenliegend)
•Fernwärme
•Waschmaschinenanschluss auf der Etage
•Sicherheitstür
•Marmortreppenhaus
•KFZ-Stellplatz in hauseigener Tiefgarage
•Optimale Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten

Objektnummer: 26065033 - 63067 Offenbach am Main – Westend

Alles zum Standort

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.

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 über den Dreieichpark.

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.

Objektnummer: 26065033 - 63067 Offenbach am Main – Westend

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26065033 - 63067 Offenbach am Main – Westend

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Felix Stemmler

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach
Tel.: +49 69 - 82 37 633 0
E-Mail: offenbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com