Offenbach – Westend

3 -Zimmer mit Garten im Westend – Hinterhausidylle

Objektnummer: 23065050

KAUFPREIS: 670.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112,56 m^2 • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 550 m^2

Objektnummer: 23065050 - 63067 Offenbach – Westend

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

Objektnummer: 23065050 - 63067 Offenbach – Westend

Auf einen Blick

Objektnummer	23065050
Wohnfläche	ca. 112,56 m²
Dachform	Pultdach
Bezugsfrei ab	31.12.2025
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Garage, 10000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	670.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2008
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23065050 - 63067 Offenbach – Westend

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	191.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.12.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 23065050 - 63067 Offenbach – Westend

Die Immobilie

Objektnummer: 23065050 - 63067 Offenbach – Westend

Die Immobilie

Objektnummer: 23065050 - 63067 Offenbach – Westend

Die Immobilie

Objektnummer: 23065050 - 63067 Offenbach – Westend

Die Immobilie

Objektnummer: 23065050 - 63067 Offenbach – Westend

Die Immobilie

Objektnummer: 23065050 - 63067 Offenbach – Westend

Die Immobilie

www.von-poll.de

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

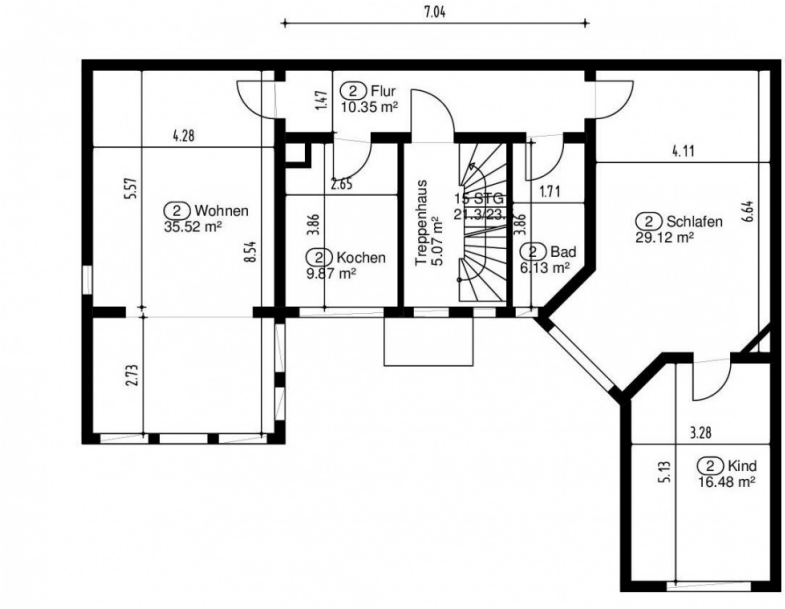
0800 – 333 33 09

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Objektnummer: 23065050 - 63067 Offenbach – 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: 23065050 - 63067 Offenbach – Westend

Ein erster Eindruck

Die schöne 3-Zimmer-Wohnung mit hohen Decken und einer Wohnfläche von ca. 107 m² Wohnfläche befindet sich in der 1. Etage in Offenbachs beliebter Wohnlage – Westend.

Das Hinterhaus mit 3 Wohneinheiten präsentiert sich auf einem 550m² 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.

Objektnummer: 23065050 - 63067 Offenbach – Westend

Ausstattung und Details

•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

Objektnummer: 23065050 - 63067 Offenbach – Westend

Alles zum Standort

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-Stadtion Ledermuseum

Objektnummer: 23065050 - 63067 Offenbach – Westend

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.12.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 191.00 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 23065050 - 63067 Offenbach – Westend

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

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