

Offenbach am Main – Westend

# Stilvolle 4-Zimmer- Maisonettewohnung mit Studiocharakter - Offenbach Westend

Objektnummer: 25065037



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

KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25065037 - 63067 Offenbach am Main – Westend

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

Objektnummer: 25065037 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Auf einen Blick

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| Objektnummer | 25065037                      |
| Wohnfläche   | ca. 114 m²                    |
| Zimmer       | 4                             |
| Schlafzimmer | 3                             |
| Badezimmer   | 1                             |
| Baujahr      | 2000                          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 599.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Maisonette                                                                |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 4 m²                                                                  |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche                                           |

Objektnummer: 25065037 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Nahwärme       | Endenergieverbrauch         | 57.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.08.2028     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Fernwärme      | Baujahr laut Energieausweis | 2000          |

Objektnummer: 25065037 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065037 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065037 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065037 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065037 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065037 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065037 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065037 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065037 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065037 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25065037 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Objektnummer: 25065037 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Objektnummer: 25065037 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Ein erster Eindruck

Stilvolle 4 Zimmer-Maisonette in der 4. und 5. Etage einer gepflegten Wohnanlage BJ 2000 mit Personenaufzug – Westend/Citylage Offenbach

Ideal die direkter Verkehrsanbindung durch die Öffentlichen Verkehrsmittel (S-Bahn-Ledermuseum) Fahrzeit – City FFM 12 min.

Insgesamt stehen auf einer Wohnfläche von ca. 114m<sup>2</sup> ein Flur, 4 Zimmer, ein Tageslichtbad auf der unteren Etage sowie ein Gäste-WC, die Küche und ein Wohn- und Essbereich mit Zugang zu den beiden Terrassen auf der oberen Etage zur Verfügung.

Highlight ist der offene Wohn-Essbereich mit bodentiefen Panoramafensterfront im Studio-Charakter mit unverbautem Weitblick.

Zu den weiteren Annehmlichkeiten gehören: Personenaufzug, hohe Decken, 2 Dachterrassen, Tageslichtduschbad, vollausgestattete Einbauküche, Multimedia-Anschluss - Kabel, Sprechanlage auf beiden Ebenen, Sicherheitstüren, Beleuchtungskonzept (integrierte Deckenspots), Badezimmersausstattung mit Handtuchhalter, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss, doppelverglaste Schallschutz- Fenster – Panoramafensterfront auf der oberen Etage, bodentiefe Fenster auf der unteren Ebene, Markise, Rollläden, Klimaanlage, hochwertiger Bodenbelag, hohe Türen, moderne Feinstein, Echtholztreppe im Treppenabgang mit Lamellenvorhang.

Selbstverständlich steht ein PKW-Freistellplatz vor dem Haus zur Verfügung, ein zweites Fahrzeug kann in der Tiefgarage geparkt werden.

Insgesamt eine Immobilie, die den Ansprüchen modernen Life-style gerecht wird.

Das Angebot ist besonders attraktiv für den anspruchsvollen Single, ein Paar oder die kleine Familie, sowie Wohnmodelle wie Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Objektnummer: 25065037 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Ausstattung und Details

- Solider Immobilienkomplex mit idealer Verkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten vor Ort
- Personenaufzug bis Etage 4.
- Zugang zur Immobilie auf beiden Ebenen
- Moderne Wohneinheit BJ 1999, bereits modernisiert
- Maisonette im Atelierstil – hohe Decken – hohe Türen, 2 Terrassen mit Weitblick
- Wohn-Essbereich mit Zugang zu beiden Terrassen in Süd-West-Ausrichtung und Weitblick ins Grüne
- Panoramafenster
- Schallschutz – Doppelverglasung - z.T. mit elektr. Rollläden (Studio)
- Lamellenraffstores in den bodentiefen Fensterfronten im Treppenabgang
- Klimaanlage
- Küche mit Einbauküche - vollausgestattet
- Sanitäre Einrichtungen auf beiden Etagen:
- Gäste-WC im Studio Bereich - obere Etage
- Tageslicht-Wannenbad mit separater Duschkabine auf der unteren Etage
- Bodenbelag: Parkett, Vinyl und Fliesen
- Massivholztreppe in die untere Ebene
- Praktischer Festeinbauten
- Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und Blick ins Grüne
- 2 weitere Zimmer, die sich je nach Wohnmodell als Ankleide oder Kinderzimmer bzw. Büro – Home-office eignen
- Waschmaschinenanschluss auf der Etage und im Gemeinschaftswaschraum
- Untergeschoss
- KFZ-Freistellplatz vor dem Eingangsbereich und zusätzlich ein Tiefgaragenstellplatz

**Objektnummer: 25065037 - 63067 Offenbach am Main – Westend**

## Alles zum Standort

Offenbach am Main 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.

Offenbach ist mit ca.133.000 Einwohnern die fünftgrößte hessische Stadt und eine der am schnellsten wachsenden Städte Deutschlands. Offenbach grenzt nahtlos an die Rhein-Main-Metropole Frankfurt.

Heute ist Offenbach ein Dienstleistungszentrum und mit der Hochschule für Gestaltung (HfG) ein Hochschulstandort im kreativen Designbereich.

Die Lebensqualität vor den Toren der Rhein-Main-Metropole - Frankfurt – ist aufgrund der Mainnähe und den umliegenden Landschaftsschutzgebieten hervorragend.

Offenbach hat Anschluss gefunden an Frankfurt und zieht mehr und mehr Interessierte an, welche die Nähe zur Natur und die Erreichbarkeit der Rhein-Main-Metropole Frankfurt mit Ihrem internationalen Flughafens schätzen.

Infrastruktur: Im Süden der Stadt führt die A3 vorbei, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene A661 trifft. Ferner führen die Bundesstraßen 43, 46 und 448 durch das Stadtgebiet.

Im schienengebundenem Nahverkehr wird Offenbach von Regionalzügen der Deutschen Bahn sowie der VIAS bedient.

Der Anschluss an die Öffentlichen ist sehr gut. Es verkehren die Linien S1, S2, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main. Bis FFM City ca. 10 min - bis HBH ca.15 bis Flughafen 20 min.

Gerade die hervorragende Lage zeichnet das angenehme Wohnklima aus. So schätzen die Bewohner der Westend-Citylage einerseits die Nähe zu Main und zur City Offenbachs, genauso wie die sehr gute Verkehrsanbindung an Frankfurt und das vielseitige Freizeitangebot und Entspannung am Main oder Parkanlagen bzw. dem nahegelegenen Stadtwald.

Objektnummer: 25065037 - 63067 Offenbach am Main – Westend

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 57.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25065037 - 63067 Offenbach am Main – 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](mailto:offenbach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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