

Offenbach – Hafen

# Exklusive 4 - Zimmer - Lifestyle-Wohnung auf der Hafeninsel

Objektnummer: 24065040



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

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

Objektnummer: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24065040
Wohnfläche	ca. 108,3 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	30.01.2025
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2015
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	749.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	48.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.08.2026	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Die Immobilie



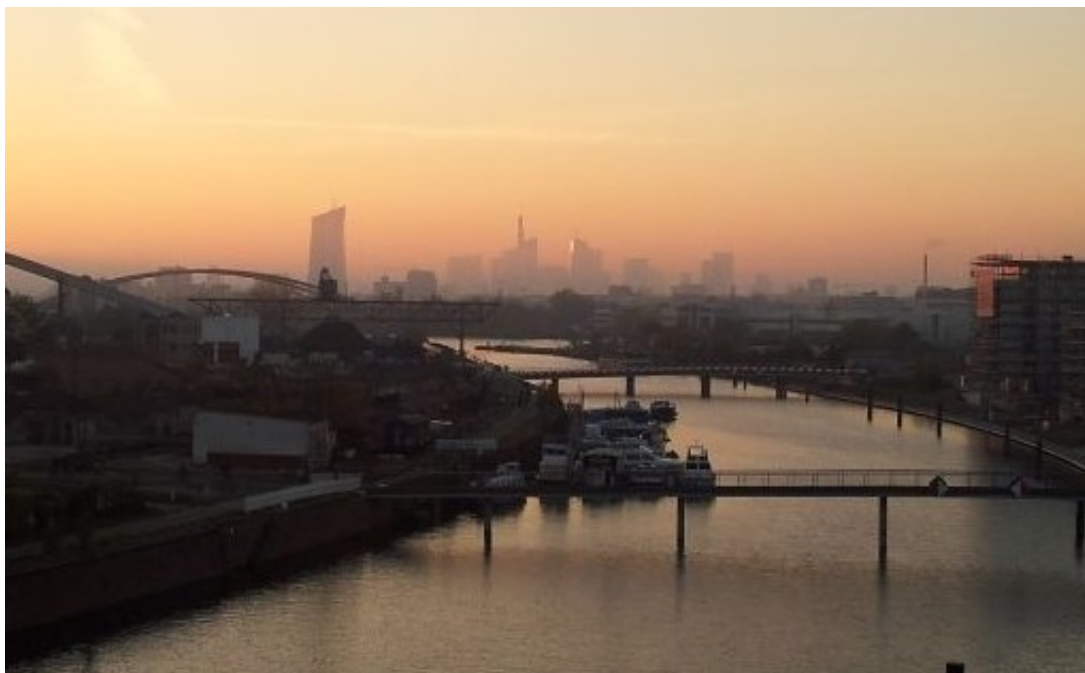
Objektnummer: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Objektnummer: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## 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: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Ein erster Eindruck

Die exklusive 4-Zimmer- Gartenwohnung auf der begehrten Hafeninsel bietet nicht nur die Vorzüge eines modernen Neubaus, sondern auch eine einmalige Lage direkt am Mainufer mit Blick auf Marina. Auf einer Wohnfläche von ca. 108,30m<sup>2</sup> stehen 4 Zimmer, Küche und Bad zur Verfügung. Ein absolutes Highlight dieser Wohnung sind die zwei großzügigen Gartenanteile, die viel Raum für Entspannung und Freizeit bieten. Selbstverständlich steht ein KFZ-Abstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung und ist im Kaufpreis inbegriffen. Bitte beachten Sie, dass das dargestellte Layout des Grundrisses nicht exakt den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Der Eingangsbereich wurde umgestaltet, um den Küchenbereich zu vergrößern, und es befinden sich keine Toiletten im Eingangsbereich. Das Angebot ist besonders attraktiv für ein anspruchsvolles Paar, eine Familie oder Wohnmodelle wie Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Objektnummer: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Ausstattung und Details

- Exklusive 4-Zimmer - Lifestyle-Wohnung - Hafensinsel Offenbach
- Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil zu beiden Seiten
- Großer Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Ein weiterer Gartenanteil vom Schlafzimmer zugänglich
- Offene Küche mit Einbauküche
- Bad mit Wanne und Dusche
- Fenster: 3-fach-Verglasung mit elektrisch betriebene Rollläden
- Fliesen in Holzdielen Optik
- Fernwärmeanschluss; Fußbodenheizung mit regelbaren Raum-Thermostaten
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit effizienter Wärmerückgewinnung
- Videosprechanlage mit Farbmonitor und Freisprechanlage
- Kellerraum im UG
- Lift. barrierefreier Zugang von der Tiefgarage per Aufzug zu Ihrer Wohnung
- Autofreie Gartenanlage

Objektnummer: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Alles zum Standort

Offenbach am Main – direkt an Frankfurt am Main angrenzend, ist mit ca. 132.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt Hessens. Gelegen am südlichen und südöstlichen Ufer des Mains, bietet die Stadt ein großes geschichtliches und kulturelles Erbe, eine lebendige Kunstszene und eine hohe Lebensqualität. Die einst hugenottisch geprägte Industriestadt und Zentrum der Lederwarenindustrie ist heute ein weltweit bedeutender Standort für Design und Mode. Das Stadtzentrum umfasst eine fast mediterrane Leichtigkeit, egal ob beim Marktbummel, im Restaurant oder Café. Gerade die Nähe zu Frankfurt und der interessante Mix von internationalem Flair, Stadtarchitektur und Natur zieht mehr und mehr Interessierte an, welche die Nähe zur Rhein-Main-Metropole schätzen. Frankfurt sowie die gesamte Umgebung sind bestens an das Verkehrsnetz angebunden. Südlich der Stadt verläuft die A3, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene A661 trifft. Die Immobilie selbst liegt in besonders schöne Lage auf der Hafensinsel. In Laufweite zu erreichen: -Kindergarten -Grundschule - vielfältige Gastronomie (Cafés, Eisdielen und Restaurants) -großes REWE-Einkaufszentrum mit Bäckerei - Bushaltestelle und S-Bahnanschluss in der Nähe. -direkter Anschluss an den Mainradwanderweg (Richtung Frankfurt oder Seligenstadt) - aufs Rad und los!



Objektnummer: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.8.2026. Endenergiebedarf beträgt 48.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93 Offenbach am Main  
E-Mail: [offenbach@von-poll.com](mailto:offenbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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