Offenbach am Main – Hafen

Hafengold - Exklusive 3-Zimmer - Lifestylewohnung mit Tiefgaragenstellplatz

Property ID: 25065001

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 699.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 101 m^2 • ROOMS: 3

Property ID: 25065001 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25065001 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

At a glance

Property ID	25065001
Living Space	ca. 101 m²
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2015
Type of parking	1 x Underground car park, 35000 EUR (Sale)

Purchase Price	699.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 4 m²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25065001 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	07.02.2026
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	42.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 25065001 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

The property

Property ID: 25065001 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

The property

Property ID: 25065001 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

The property

Property ID: 25065001 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

The property

Property ID: 25065001 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

The property

Property ID: 25065001 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

The property

Property ID: 25065001 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

The property

Property ID: 25065001 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

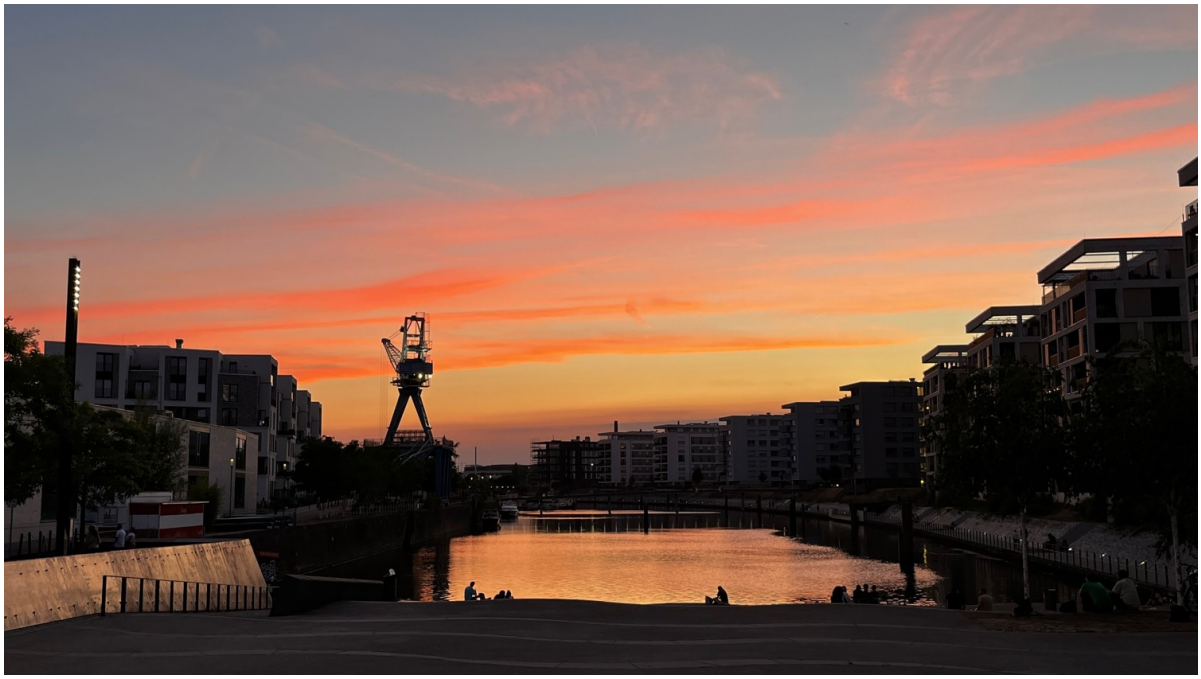
The property

Property ID: 25065001 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

The property

Property ID: 25065001 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

The property



Property ID: 25065001 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

The property

Property ID: 25065001 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

Floor plans

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25065001 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

A first impression

Edel und mit praktischer Schnittführung präsentiert sich die Immobilie in der 2. Etage im beliebten "Hafengold" in Offenbachs Bestlage Hafeninsel. Auf einer Wohnfläche von ca.101m² stehen 2 Schlafzimmer, ein Duschbad und ein Tageslicht-Masterwannenbad, ein Hauswirtschaftsraum, sowie der großzügige Wohn-Essbereich mit offener Küche zur Verfügung. Ein besonders Highlight der Wohnung: Sehr große ca. 20m²-Loggia mit hochwertigem Holzbelag, Abstellraum und Sonnenschutz-Schiebeelement. Zu den Annehmlichkeiten gehören: hoher Wohnkomfort, hochwertige Einbauküche, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, separates Duschbad, Waschmaschinenanschluss auf der Etage, Eichenholzparkett in den Wohn- und Schlafräumen, Feinsteinfliesen in den sanitären Einrichtungen, Fußbodenheizung, Dreifachvergaste Wärmeschutzfenster mit elektrischen Jalousien, überdachte Loggia, Gartenblick zur Wasserseite, optimale Verkehrsanbindung zur Autobahn und zu den öffentlichen Verkehrsmitteln, sowie eine ideale Infrastruktur mit Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Schule und Kitas direkt vor Ort. Selbstverständlich steht ein Tiefgaragenstellplatz in der hauseigenen Garage zur Verfügung. Eine begrünte Anlage rahmt die insgesamt 9 Inselhäuser ein und bietet Ihnen einen geschützten Raum abseits der öffentlich zugänglichen Wege. Die Bootspromenade verläuft unterhalb der Freianlage an den Häusern entlang. Zur Rhein-Main-Metropole Frankfurt sind es ca. 15 min zur EZB – Osthafen FFM mit dem Auto, den öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Fahrrad entlang des Mains. Das Angebot ist besonders attraktiv für ein anspruchsvolles Paar, die kleine Familie oder Wohnmodelle wie Arbeiten und Wohnen unter einem Dach, dies in der Hafenidylle direkt vor den Toren der Rhein-Main-Metropole Frankfurts. Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Property ID: 25065001 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

Details of amenities

-Hafengold - 3 Zimmerwohnung - mit Tiefgaragenstellplatz - Personenaufzug
-Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Loggia und Wasserblick
-Vollausgestattete Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
-Edles Tageslichtbad mit Wanne und separater Duschkabine
-Gäste-WC mit Dusche
-Hochwertige Fliesen, Badkeramik und Armaturen in den Bädern
-Hauswirtschaftsraum (Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner)
-Bodentiefe Fensterelemente mit 3-fach-Verglasung
-Elektrisch betriebener Raffstore als Sicht- und Sonnenschutz mit dezentraler Steuerung
-Eichenparkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
-Fernwärmeanschluss; Fußbodenheizung mit regelbaren Raum-Thermostaten
-Kontrollierte Wohnraumlüftung mit effizienter Wärmerückgewinnung
-Videosprechanlage mit Farbmonitor und Freisprechanlage
-Autofreie Gartenanlage mit hochwertigem Pflanz- und Gräser-Konzept
-KFZ-Stellplatz in der hauseigener Garage mit barrierefreier Zugang von der Tiefgarage per Aufzug zur Wohnung
- Monatliche Nebenkosten € 333,63
- Monatliche Instandhaltungsrücklage € 81,75

Property ID: 25065001 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

All about the location

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. Die Metropole 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 Hafeninsel. In nächster Nähe in Laufweite: -Kindergarten -Grundschule -vielfältige Gastronomie -großes REWE-Einkaufscenter -perfekte Verkehrsanbindung: -zur Autobahn und S-Bahn 2 Min. -zur Europäischen Zentralbank 5 Min. -zur Frankfurter Innenstadt 10 Min. -zum Hauptbahnhof Frankfurt 15 Min. -zum Flughafen Frankfurt 15 Min. -direkter Anschluss an den Mainradwanderweg (Richtung Frankfurt oder Seligenstadt) - aufs Rad und los!

Property ID: 25065001 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.2.2026. Endenergiebedarf beträgt 42.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. 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.

Property ID: 25065001 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

Frankfurter Straße 93 Offenbach am Main
E-Mail: offenbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com