

Offenbach am Main – Hafen

# Exklusive Fünf-Zimmer-Gartenwohnung auf der Hafeninsel

CODE DU BIEN: 24065030



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

**PRIX D'ACHAT: 1.640.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 194,6 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5**

CODE DU BIEN: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24065030
Surface habitable	ca. 194,6 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2016
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	1.640.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Cogénération fossile	Consommation d'énergie	48.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.04.2026	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Chauffage à distance		

CODE DU BIEN: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

CODE DU BIEN: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen**

## Une première impression

Diese exklusive Fünf-Zimmer-Wohnung befindet sich in ausgezeichneter Lage auf der Hafensinsel in Offenbach, direkt vor den Toren der Rhein-Main-Metropole Frankfurt. Entlang des Mains erreicht man Frankfurt auf wunderschönen Radwege in etwa 15 Minuten. Man betritt diese gut geschnittene Wohnung im Erdgeschoss über den großzügigen Flur. Rechts befindet sich das Masterbedroom mit Ankleide und Einbauschränken von Cabinet. Das Tageslicht-Masterbad ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Auf der linken Seite befinden sich drei weitere Schlafzimmer, die als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die Wohnung verfügt über einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner. Geradeaus befindet sich der lichtdurchflutete und großzügige Wohnbereich mit offener, hochwertiger Einbauküche von Bax mit Gaggenau-Geräten. Von hier aus gelangt man direkt auf die außergewöhnlich große Loggia mit Blick auf die Hafensmole. Die Loggia wurde mit seitlichen Glasschiebetüren als Windschutz ausgestattet. Rechts und links der Loggia befinden sich zwei sonnige Gärten für die ein Sondernutzungsrecht eingetragen ist. Der Zugang zum Gästebad befindet sich im Wohnbereich. Die großen bodentiefen Fenster im gesamten Wohnbereich und das geweißte Eichenparkett verleihen der Wohnung viel Licht und Eleganz. Der XL-Stellplatz ist im Kaufpreis enthalten. Ein großer Kellerraum ist der Wohnung zugeordnet.

CODE DU BIEN: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

## Détails des commodités

- Alarmanlage
- Lüftungsanlage (ohne Wärmerückgewinnung)
- Hochwertige Einbauküche mit Gaggenau Geräten
- Einbauschränke von Cabinet
- Parkett geweißte Eiche
- Fußbodenheizung
- Großer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Elektrische Rollläden
- Loggia mit seitlichen Glastüren (Windschutz)
- Kellerraum von circa 10 Quadratmetern
- XL-Stellplatz

**CODE DU BIEN: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen**

## Tout sur l'emplacement

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. Selbstverständlich ist hier die Lebensqualität vor den Toren der Rhein-Main-Metropole – aufgrund der Mainnähe und den umliegenden Landschaftsschutzgebieten hervorragend, daher lieben Kenner diese Gegend seit langem. Im Süden der Stadt führt die Bundesautobahn A3 vorbei, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene Bundesautobahn 661 trifft. Ferner führen die Bundesstraßen B43, B46 und B448 durch das Stadtgebiet. Im schienengebundenen Nahverkehr wird Offenbach von Regionalzügen der Deutschen Bahn sowie der VIAS bedient. Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Es verkehren die Linien S1, S2, S8 und S9 der S-Bahn Rhein-Main. Die Frankfurter Innenstadt erreicht man in circa 25 Minuten, den Frankfurt Hauptbahnhof in circa 30 Minuten. Der Flughafen ist etwa 16 Autominuten entfernt.

**CODE DU BIEN: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.4.2026. Endenergiebedarf beträgt 48.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. 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.

CODE DU BIEN: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)