

Offenbach am Main – Hafen

# Direkt am Wasser: Exklusive Fünf-Zimmer-Wohnung mit Garten und großer Loggia

CODICE OGGETTO: 24065030



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.640.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 194,6 m<sup>2</sup> • VANI: 5

**CODICE OGGETTO: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24065030	Prezzo d'acquisto	1.640.000 EUR
Superficie netta	ca. 194,6 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Come nuovo
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2016	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato		

CODICE OGGETTO: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Cogenerazione fossile	Consumo energetico	48.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.04.2026	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

CODICE OGGETTO: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODICE OGGETTO: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen**

## Dettagli dei servizi

- 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



**CODICE OGGETTO: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24065030 - 63067 Offenbach am Main – Hafen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93 Offenbach sul Meno  
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)