

Offenbach am Main - Zentrum

# Wohnen mit Wasserblick – Charmante 1-Zimmer-Wohnung mit Loggia

Objektnummer: 26065037



KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 42 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

**Objektnummer: 26065037 - 63065 Offenbach am Main - Zentrum**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26065037 - 63065 Offenbach am Main - Zentrum**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26065037</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>165.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 42 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>2</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>1</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2026</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1976</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>

Objektnummer: 26065037 - 63065 Offenbach am Main - Zentrum

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	107.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26065037 - 63065 Offenbach am Main - Zentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065037 - 63065 Offenbach am Main - Zentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065037 - 63065 Offenbach am Main - Zentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065037 - 63065 Offenbach am Main - Zentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065037 - 63065 Offenbach am Main - Zentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065037 - 63065 Offenbach am Main - Zentrum

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

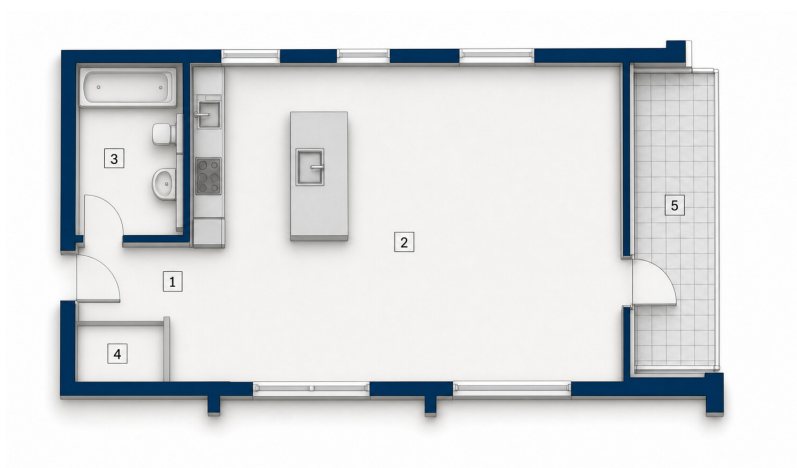
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

+49 (0)69 - 82 37 633 0

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

Objektnummer: 26065037 - 63065 Offenbach am Main - Zentrum

## 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: 26065037 - 63065 Offenbach am Main - Zentrum**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Einzimmerwohnung im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Hochhauses direkt an der Offenbacher Uferpromenade verbindet kompaktes Stadtleben mit einem außergewöhnlichen Naturpanorama.

Auf ca.42m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde mit Fingerspitzengefühl ein durchdachtes Raumkonzept verwirklicht:

Ein geräumiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung, wobei die offen gestaltete Einbauküche mit ihrer Kochinsel nahtlos in den Wohnbereich übergeht und so eine großzügige Atmosphäre erzeugt, die weit über die Quadratmeterzahl hinausgeht.

Die Küche ist vollständig eingerichtet und verfügt über ausreichend Stauraum sowie eine praktische Kücheninsel, die als Arbeits- und Essbereich gleichermaßen genutzt werden kann.

Hochwertige Einbaugeräte runden die funktionale Ausstattung ab.

Der Bodenbelag aus Laminat und Fliesen verleiht der Wohnung ein frisches, zeitgemäßes Erscheinungsbild.

Doppelt verglaste Holzfenster sorgen für angenehme Wärmedämmung und eine ruhige Atmosphäre.

Das Badezimmer überzeugt mit einem stimmigen, klassisch-warmen Gestaltungskonzept: Eine großzügige Rundduschkabine mit Glasabtrennung und Regendusche bildet das zentrale Element, flankiert von einem eleganten Waschtisch mit massivem Holzunterschrank und verchromten Retro-Armaturen.

Der gerahmte Spiegel mit integrierter Wandbeleuchtung verleiht dem Raum eine angenehm warme Atmosphäre. Durchgehende Holzoptik-Fliesen am Boden und helle Wandfliesen schaffen ein stimmiges Gesamtbild. WC und alle notwendigen Installationen sind vorhanden – das Bad ist in einem gepflegten und funktionalen Zustand.

Ein besonderes Highlight ist die Loggia mit rund 3 Quadratmetern, von der aus sich ein malerischer Blick auf den Main und die begrünte Uferpromenade eröffnet. Ob beim Morgenkaffee oder in den Abendstunden – dieser private Außenbereich macht das Wasser direkt erlebbar. Das Gebäude verfügt über einen Personenaufzug, der eine bequeme

**Erreichbarkeit aller Etagen gewährleistet.**

**Objektnummer: 26065037 - 63065 Offenbach am Main - Zentrum**

## **Alles zum Standort**

**Die Lage dieser Wohnung ist in jeder Hinsicht außergewöhnlich: unmittelbar an der Mainstraße gelegen, mit freiem Blick auf den Fluss und die weitläufige Grünanlage entlang des Ufers, befindet sich das Objekt in einer der reizvollsten Wohnlagen Offenbachs.**

**Die Promenade lädt zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten direkt vor der Haustür ein – Erholung im Grünen ohne die Stadt verlassen zu müssen.**

**Offenbach am Main hat sich in den vergangenen Jahren zu einer lebhaften und aufstrebenden Stadt mit einem vielfältigen kulturellen und gastronomischen Angebot entwickelt.**

**Zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen. Die Innenstadt Offenbachs mit all ihren Angeboten liegt in unmittelbarer Nähe.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: S-Bahn-Linien verbinden die Lage schnell und unkompliziert mit der Frankfurter Innenstadt sowie dem Rhein-Main-Gebiet.**

**Wer beruflich oder privat in der gesamten Metropolregion unterwegs ist, schätzt diese zentrale und dennoch naturnah gelegene Adresse. Auch mit dem Auto ist die A661 sowie die Zufahrt zur A3 in wenigen Minuten erreichbar.**

**Die Kombination aus Mainblick, urbaner Infrastruktur und exzellenter Verkehrsanbindung macht diese Wohnung gleichermaßen attraktiv für Eigennutzer, die das Leben in der Stadt mit dem Gefühl von Weite und Natur verbinden möchten, sowie für Kapitalanleger, die in einem nachgefragten Segment des Offenbacher Immobilienmarkts investieren wollen.**

**Objektnummer: 26065037 - 63065 Offenbach am Main - Zentrum**

## Weitere Informationen

**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: 26065037 - 63065 Offenbach am Main - Zentrum**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Felix Stemmler**

---

**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)**