

#### Offenbach - Hafen

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

Objektnummer: 24065040



KAUFPREIS: 720.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4



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



#### Auf einen Blick

Objektnummer	24065040
Wohnfläche	ca. 108,3 m²
Bezugsfrei ab	09.10.2025
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2015
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 10000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	720.000 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



# Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	31.08.2026
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedartsausweis
Endenergiebedarf	48.50 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2016

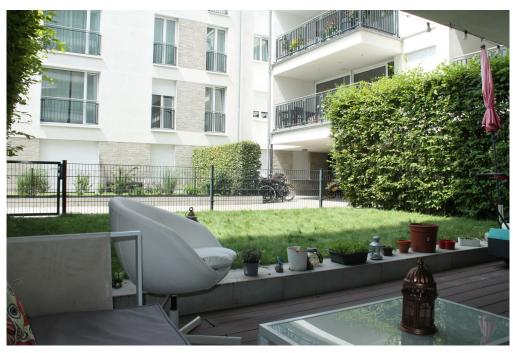






































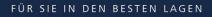






#### Die Immobilie







Gerne schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/eppstein



#### 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.



#### 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. 108,30m² 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 uns ist im Kaufpreis inbegriffen.

Bitte beachten Sie, dass das dargestellte Layout des Grundrisses nicht exakt dem 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.



#### Ausstattung und Details

- -Exklusive 4-Zimmer Lifestyle-Wohnung Hafeninsel 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
- -Fließen 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



#### 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 Hafeninsel.

In Laufweite zu erreichen:

- -Kindergarten
- -Grundschule
- -vielfältige Gastronomie (Cafés, Eisdiele und Restaurants)
- -großes REWE-Einkaufscenter mit Bäckerei
- Bushaltestelle und S-Bahnanschluss in der Nähe.
- -direkter Anschluss an den Mainradwanderweg (Richtung Frankfurt oder Seligenstadt) aufs Rad und los!



#### Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.8.2026.

Endenergiebedarf beträgt 48.50 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts It. 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.



## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach Tel.: +49 69 - 82 37 633 0

E-Mail: offenbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com