

Offenbach am Main - Zentrum

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

Property ID: 26065037



PURCHASE PRICE: 165.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 42 m² • ROOMS: 1

Property ID: 26065037 - 63065 Offenbach am Main - Zentrum

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

Property ID: 26065037 - 63065 Offenbach am Main - Zentrum

At a glance

Property ID	26065037	Purchase Price	165.000 EUR
Living Space	ca. 42 m²	Type	Apartment
Floor	2	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	1	Modernisation / Refurbishment	2026
Year of construction	1976	Condition of property	Completely renovated
		Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26065037 - 63065 Offenbach am Main - Zentrum

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	107.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	28.08.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 26065037 - 63065 Offenbach am Main - Zentrum

The property



Property ID: 26065037 - 63065 Offenbach am Main - Zentrum

The property



Property ID: 26065037 - 63065 Offenbach am Main - Zentrum

The property



Property ID: 26065037 - 63065 Offenbach am Main - Zentrum

The property



Property ID: 26065037 - 63065 Offenbach am Main - Zentrum

The property



Property ID: 26065037 - 63065 Offenbach am Main - Zentrum

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

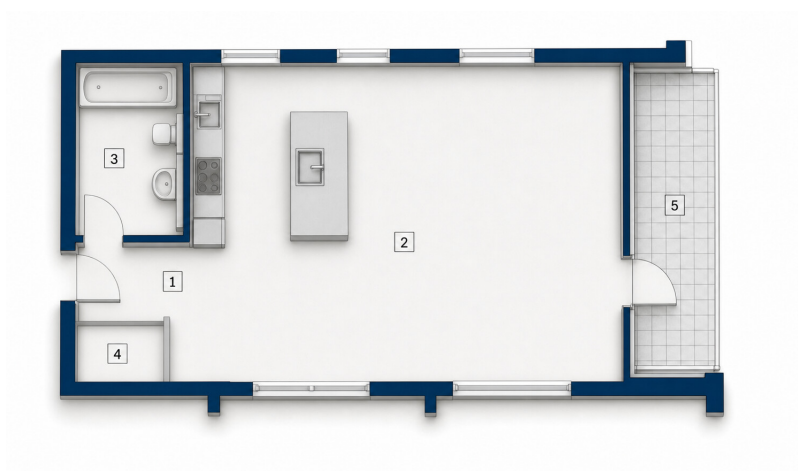
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

+49 (0)69 - 82 37 633 0

www.von-poll.com

Property ID: 26065037 - 63065 Offenbach am Main - Zentrum

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: 26065037 - 63065 Offenbach am Main - Zentrum

A first impression

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

Auf ca.42m² 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.

Property ID: 26065037 - 63065 Offenbach am Main - Zentrum

All about the location

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.

Property ID: 26065037 - 63065 Offenbach am Main - Zentrum

Other information

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: 26065037 - 63065 Offenbach am Main - Zentrum

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Felix Stemmler

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach

Tel.: +49 69 - 82 37 633 0

E-Mail: offenbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com