

Offenbach – Hafen

# Exclusivo apartamento de 4 habitaciones en la isla del puerto.

*Número de propiedad: 24065040*



**PRECIO DE COMPRA: 720.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 108,3 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4**

Número de propiedad: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## De un vistazo

Número de propiedad	24065040	Precio de compra	720.000 EUR
Superficie habitable	ca. 108,3 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Ocupación a partir de	09.10.2025	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Estado de la propiedad	como nuevo
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 4 m <sup>2</sup>
Año de construcción	2015	Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 10000 EUR (Venta)		

Número de propiedad: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	48.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	31.08.2026	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	2016

Número de propiedad: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## La propiedad



Número de propiedad: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## La propiedad



Número de propiedad: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## La propiedad



Número de propiedad: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## La propiedad



Número de propiedad: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## La propiedad



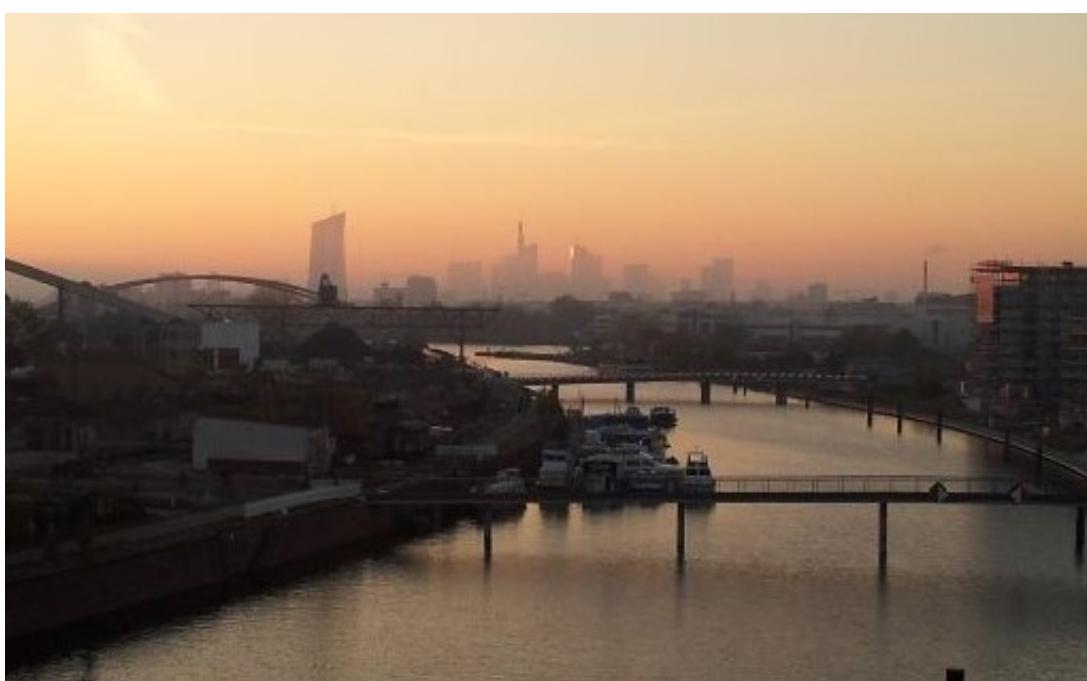
Número de propiedad: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## La propiedad



Número de propiedad: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## La propiedad



Número de propiedad: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

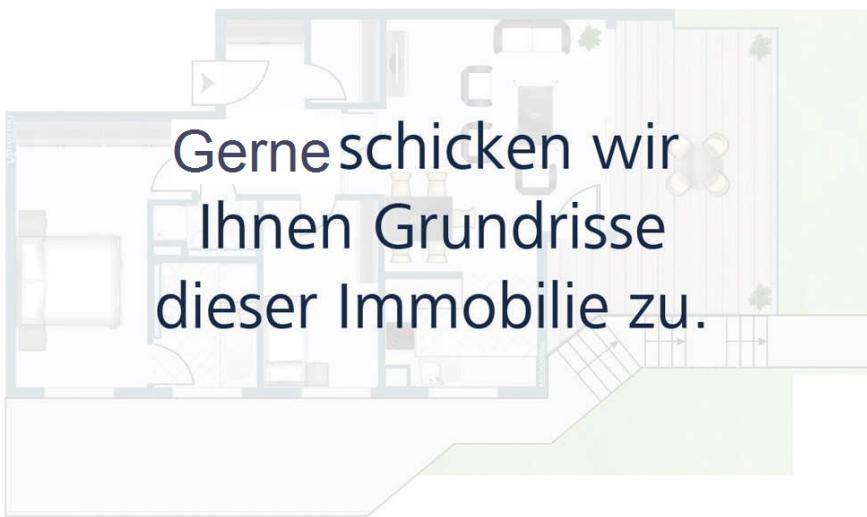


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

Número de propiedad: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Una primera impresión

Este exclusivo apartamento de 4 habitaciones con jardín en la codiciada isla del puerto ofrece no solo las ventajas de un edificio moderno de nueva construcción, sino también una ubicación única a orillas del río Meno, con vistas al puerto deportivo. Los aproximadamente 108,30 m<sup>2</sup> de superficie habitable incluyen 4 habitaciones, cocina y baño. Una de las principales atracciones de este apartamento son sus dos amplias zonas ajardinadas, que ofrecen amplio espacio para relajarse y disfrutar del tiempo libre. El precio de compra incluye una plaza de aparcamiento en el garaje subterráneo del edificio. Tenga en cuenta que el plano mostrado no refleja exactamente la distribución real. La entrada se ha rediseñado para ampliar la cocina, y no dispone de aseos. Esta propiedad es especialmente atractiva para parejas exigentes, familias o quienes buscan un entorno que combine vida y trabajo.

Número de propiedad: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Detalles de los servicios

- 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
- Fliesen 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

Número de propiedad: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Todo sobre la ubicación

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!

Número de propiedad: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.8.2026.

Endenergiebedarf beträgt 48.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Número de propiedad: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach

Tel.: +49 69 - 82 37 633 0

E-Mail: [offenbach@von-poll.com](mailto:offenbach@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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