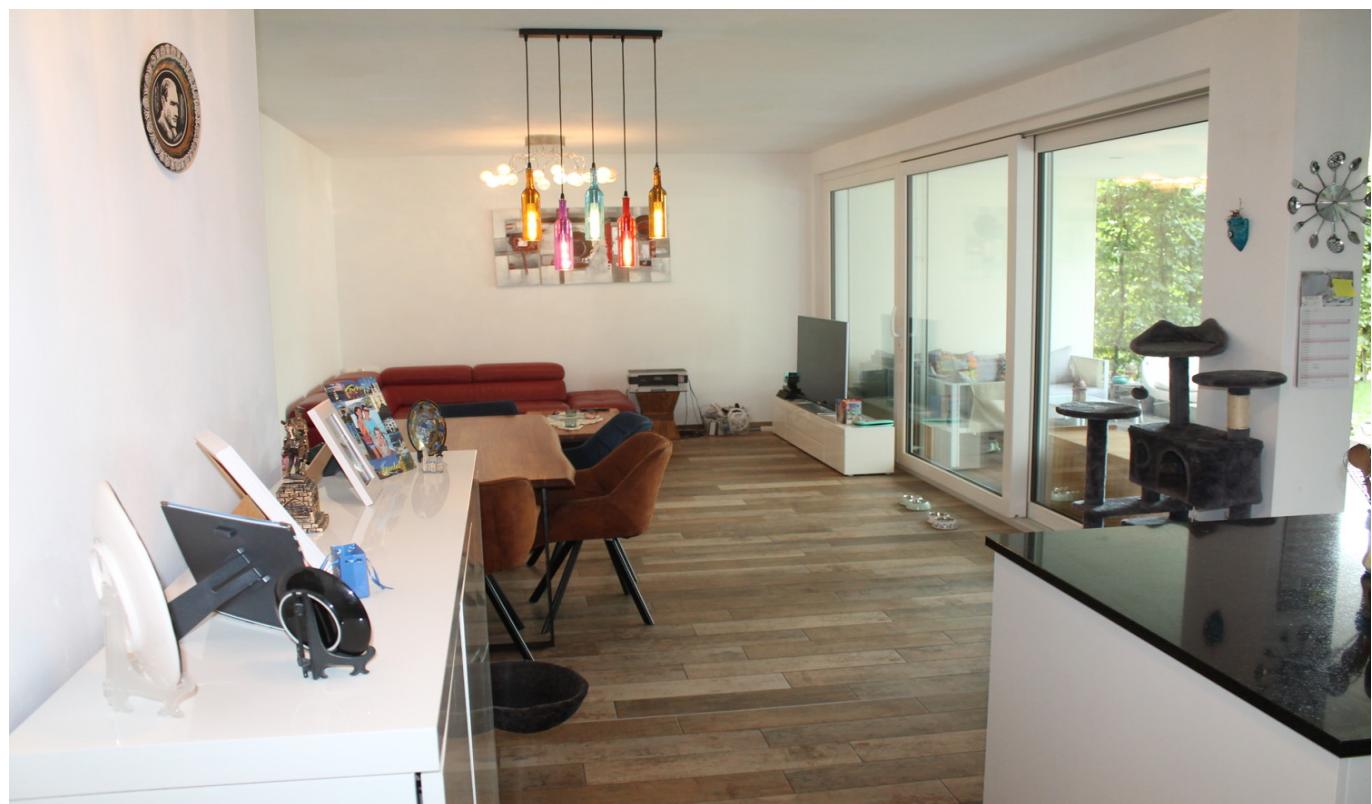


Offenbach – Hafen

Appartement exclusif de 4 pièces avec vue imprenable sur l'île portuaire

CODE DU BIEN: 24065040



PRIX D'ACHAT: 720.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 108,3 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24065040	Prix d'achat	720.000 EUR
Surface habitable	ca. 108,3 m ²	Type	Rez de chaussée
Disponible à partir du	09.10.2025	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 4 m ²
Année de construction	2015	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 10000 EUR (Vente)		

CODE DU BIEN: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	48.50 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	31.08.2026	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2016

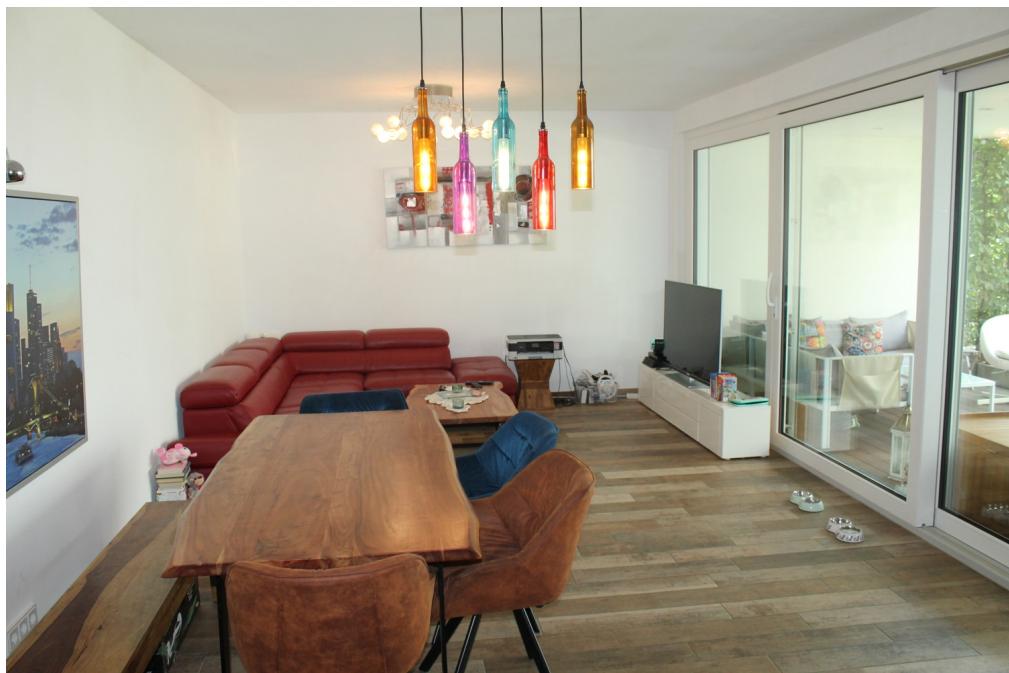
CODE DU BIEN: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

La propriété



CODE DU BIEN: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

La propriété



CODE DU BIEN: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

La propriété



CODE DU BIEN: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

La propriété



CODE DU BIEN: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

La propriété



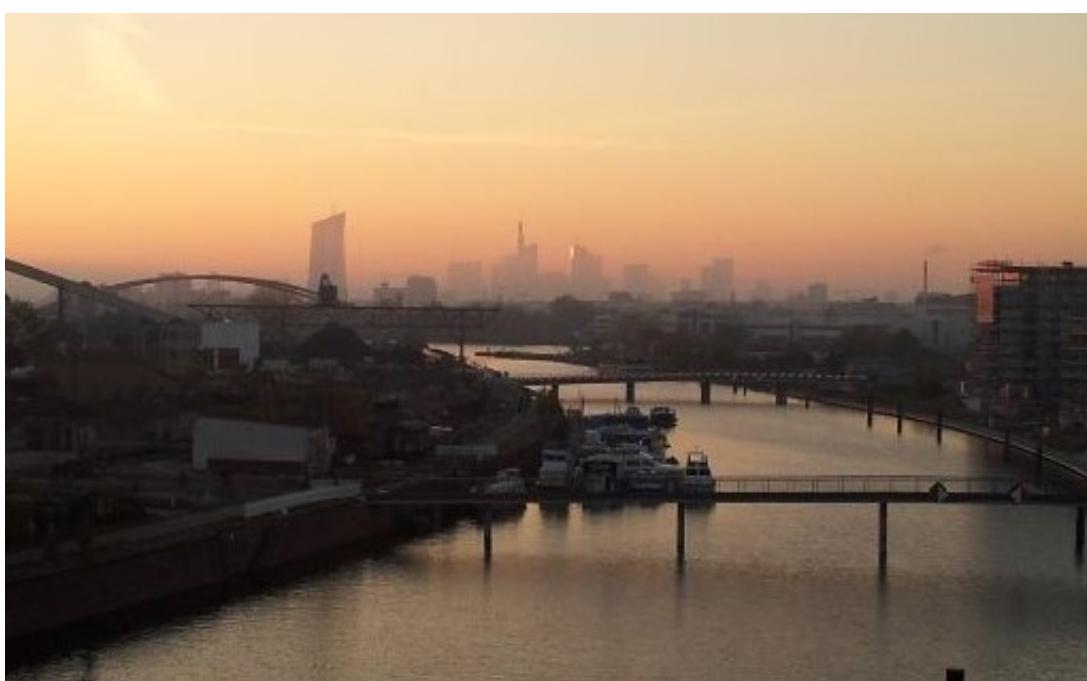
CODE DU BIEN: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

La propriété



CODE DU BIEN: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

La propriété



CODE DU BIEN: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

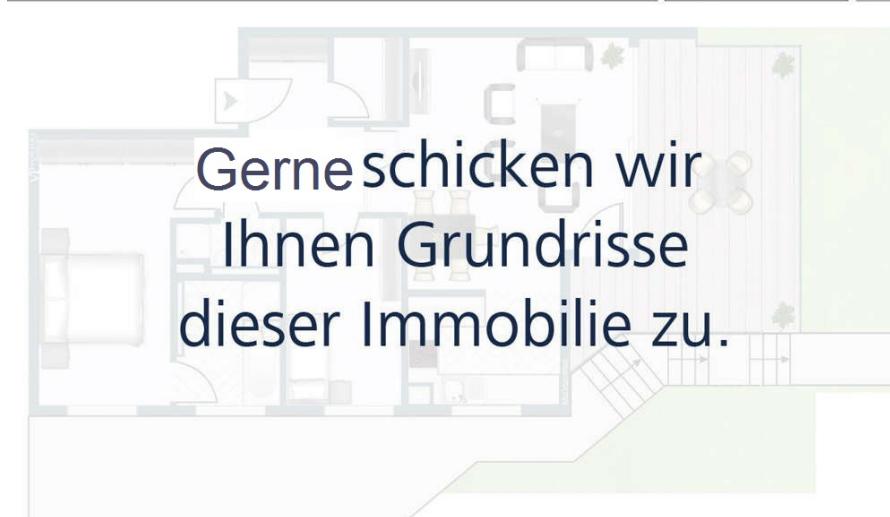


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/epstein

CODE DU BIEN: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

Une première impression

Ce superbe appartement de 4 pièces avec jardin, situé sur l'île portuaire très prisée, offre les avantages d'un immeuble neuf et moderne, ainsi qu'un emplacement exceptionnel en bordure du fleuve Main, avec vue sur le port de plaisance. D'une superficie d'environ 108,30 m², il comprend 4 pièces, une cuisine et une salle de bains. Ses deux vastes jardins, véritables havres de détente, constituent un atout majeur. Une place de parking dans le garage souterrain de l'immeuble est incluse dans le prix. Veuillez noter que le plan présenté n'est pas définitif. L'entrée a été repensée pour agrandir la cuisine et ne comprend pas de toilettes. Ce bien est idéal pour un couple exigeant, une famille ou des personnes recherchant un espace combinant vie et travail.

CODE DU BIEN: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

Tout sur l'emplacement

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!

CODE DU BIEN: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach
Tel.: +49 69 - 82 37 633 0
E-Mail: offenbach@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com