

Offenbach – Hafen

## Exkluzív, 4 szobás, modern apartman a kikötőszigeten

VP azonosító: 24065040



VÉTELÁR: 720.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 108,3 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Áttekintés

VP azonosító	24065040
Hasznos lakótér	ca. 108,3 m <sup>2</sup>
Az ingatlan elérhető	09.10.2025
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdőszobák	1
Építés éve	2015
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 10000 EUR (Eladó)

Vételár	720.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszerű
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 4 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	31.08.2026
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	48.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2016

VP azonosító: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Az ingatlan



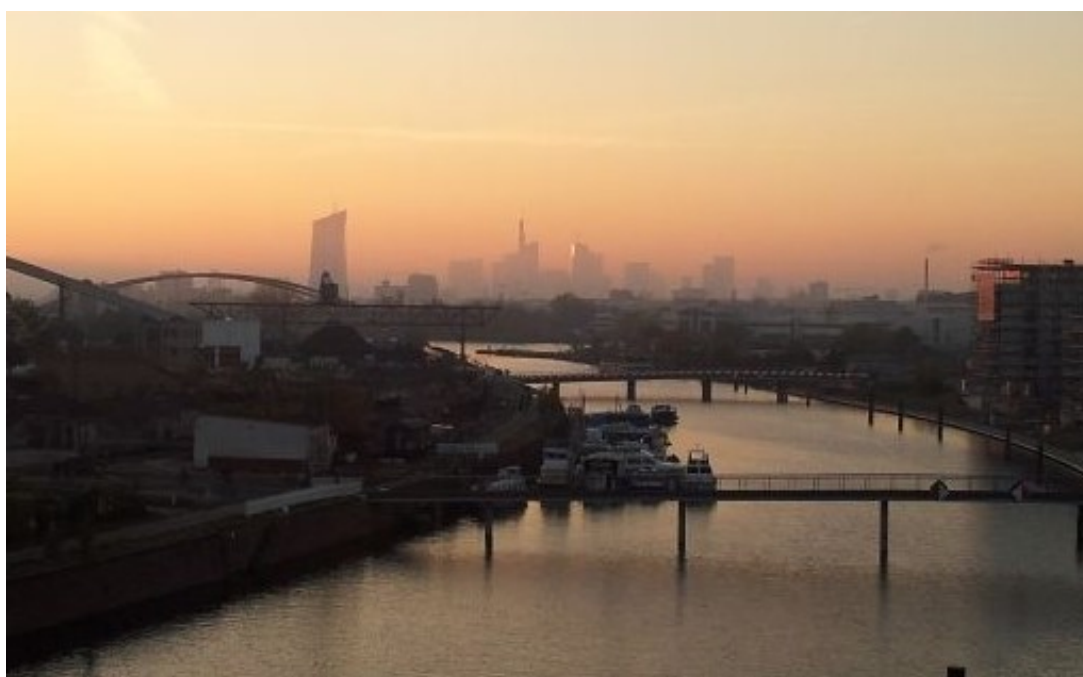
VP azonosító: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Az ingatlan

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®



**Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.**

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

VP azonosító: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Az első benyomás

Ez az exkluzív, 4 szobás kerti lakás a keresett kikötőszigeten nemcsak egy modern új épület elonyeit kínálja, hanem egyedülálló elhelyezkedést is közvetlenül a Majna partján, kilátással a kikötőre. A körülbelül 108,30 m<sup>2</sup>-es lakótér 4 szobát, egy konyhát és egy fürdőszobát foglal magában. A lakás igazi fénypontja a két tágas kertrész, amely bőséges teret kínál a pihenésre és a kapcsolódásra. A vételár tartalmazza a parkolóhelyet az épület mélygarázsában. Felhívjuk figyelmét, hogy a bemutatott alaprajz nem pontosan tükrözi a tényleges elrendezést. A bejáratot áttervezték a konyha megnagyobbítása érdekében, és ott nincsenek WC-k. Ez az ingatlan különösen vonzó egy igényes pár, egy család vagy azok számára, akik egy kombinált lakó- és munkakörnyezetet keresnek.



VP azonosító: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Minden a helyszínrol

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, Eisdielen und Restaurants)
- großes REWE-Einkaufszentrum mit Bäckerei
- Bushaltestelle und S-Bahnanschluss in der Nähe.
- direkter Anschluss an den Mainradwanderweg (Richtung Frankfurt oder Seligenstadt) - aufs Rad und los!

VP azonosító: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## További információ / adatok

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 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 Handelsregistrauszugs, 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.



VP azonosító: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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