

Offenbach – Hafen

Exklusive 4 - Zimmer - Lifestyle-Wohnung auf der Hafeninsel

CODE DU BIEN: 24065040



PRIX D'ACHAT: 749.000 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
Surface habitable	ca. 108,3 m²
Disponible à partir du	30.01.2025
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2015
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	749.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 4 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24065040 - 63067 Offenbach – Hafen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	31.08.2026
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	48.50 kWh/m²a
Classement énergétique	A
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®



Gerne schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/eppstein

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

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 und ist im Kaufpreis inbegriffen. Bitte beachten Sie, dass das dargestellte Layout des Grundrisses nicht exakt den 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.

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, 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!

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 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.

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com