

# Exposé

## Wohnung in Offenbach

**Noch provisionsfrei – 3,5 Zimmer-Premiumwohnung mit  
Blick auf Wasser und Skyline - inkl. Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-424741

### Wohnung

Verkauf: **875.000 €**

Ansprechpartner:  
M. Weiß

Am Hafendeck 6-8  
63067 Offenbach  
Hessen  
Deutschland

|               |                       |                   |                 |
|---------------|-----------------------|-------------------|-----------------|
| Baujahr       | 2015                  | Zustand           | Neuwertig       |
| Etagen        | 6                     | Schlafzimmer      | 2               |
| Zimmer        | 3,50                  | Badezimmer        | 2               |
| Wohnfläche    | 109,00 m <sup>2</sup> | Etage             | 3. OG           |
| Energieträger | Fernwärme             | Tiefgaragenplätze | 1               |
| Hausgeld mtl. | 400 €                 | Heizung           | Fußbodenheizung |
| Übernahme     | Nach Vereinbarung     |                   |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Licht, Weite und ein Hauch von Urlaub – diese außergewöhnliche 3,5-Zimmer-Wohnung in absoluter Bestlage auf der Offenbacher Hafeninsel begeistert mit einem lichtdurchfluteten Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einem unverbauten Blick auf den Main und die Frankfurter Skyline. Auf ca. 109 m<sup>2</sup> bietet sie exklusiven Wohnkomfort für alle, die urbanen Flair mit entspannter Atmosphäre verbinden möchten.

Ein Zuhause, das einfach inspiriert: Eine architektonisch durchdachte Split-Level-Bauweise mit versetzten Ebenen und großzügige Fensterflächen auf drei Seiten schaffen ein wundervolles Raumgefühl – lichtdurchflutet und voller Lebendigkeit.

Das Highlight? Der atemberaubende Blick aufs Wasser und die Frankfurter Skyline – ob beim ersten Kaffee auf dem Balkon oder beim Sonnenuntergang mit City-Silhouette. Sichtbeton-Decken auf zwei Ebenen setzen urbane Akzente, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme und Wohnkomfort sorgt.

Rund 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten Platz zur Entfaltung: ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit hochwertiger Einbauküche, ein separater Wohnbereich mit Zugang zum sonnigen Südwest-Balkon, ein ruhiges Schlafzimmer gen Osten, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer sowie zwei hochwertig ausgestattete Bäder.

PASST DAS ZU IHNEN?

Ob stilbewusstes Paar, anspruchsvolle Singles oder kleine Familie mit einem Kind – diese Wohnung eignet sich perfekt für Menschen, die urbanes Leben mit Ruhe, Stil und einem Hauch von Urlaubsflair verbinden möchten. Besonders hervorzuheben ist das angenehme, familiäre Miteinander im Haus – ein echtes Plus für alle, die nicht nur eine Wohnung, sondern ein Zuhause suchen.

## Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung überzeugt durch eine klare Formsprache, hochwertige Materialien und durchdachte Funktionalität.

Die offene Küche mit Kochinsel ist mit modernen Markengeräten (Bosch, AEG) ausgestattet und fügt sich nahtlos in den hellen Essbereich ein mit Fenstern in Richtung Osten und Süden – ideal für kommunikatives Kochen. Großzügige, maßgefertigte Einbauschränke sorgen auf der Küchen- und Schlafebene für viel Stauraum, ohne den klaren Look der Räume zu unterbrechen.

Die beiden Bäder überzeugen mit gehobener Ausstattung: das Tageslichtbad in der privaten Schlafebene mit bodentiefer Dusche, Badewanne und hochwertigen Armaturen, das Gäste-Duschbad im Eingangsbereich dezent und funktional.

Eichenparkett und hochwertige Steinfliesen, Fußbodenheizung in allen Räumen und elektrische Rollläden und Textilscreens bieten zusätzlichen Wohnkomfort. Der private, extra breite Tiefgaragenstellplatz mit Option zur Installation einer Wallbox ist direkt über den Aufzug erreichbar, ein eigenes Kellerabteil schafft Ordnung. Gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen und ein Fahrradkeller runden das Angebot ab.

Der Stellplatz, die Küche mit Kochinsel und allen Geräten inkl. Waschmaschine, vier maßgefertigte Einbauschränke, Spiegel in beiden Bädern sowie ausgewählte Designer-Leuchten sind im Preis inkludiert!

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung wird aktuell noch ohne Makler provisionsfrei verkauft – Besichtigungen finden fortlaufend statt. Wir freuen uns über Ihre Nachricht zur Vereinbarung eines Termins.

## Lage

Die Hafeninsel Offenbach zählt zu den spannendsten Stadtentwicklungen der Region – ein modernes, grünes Quartier direkt am Wasser, das urbanes Leben mit hoher Lebensqualität verbindet. Entlang des Hafenplatzes und der Uferpromenade finden sich (Eis-)Cafés, Restaurants, Spielplätze, eine Kita und Grundschule sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (REWE, Bäcker, Apotheke, Friseur, Kiosk, Fitnessstudio etc.). Das Frankfurter Museumsufer ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie der traditionsreiche Offenbacher Wochenmarkt. Mit der Buslinie 104 ist man in 5 Minuten am Kaiserlei, zu Fuß in 15 Minuten an der S-Bahn-Haltestelle Ledermuseum.

Das architektonisch markante Gebäude LUV & LEE befindet sich in besonders privilegierter Lage direkt an der Hafentreppe – mit freiem Blick auf das Wasser und die Frankfurter Skyline. Ein italienisches Restaurant (L'Osteria) mit großzügiger Terrasse im Erdgeschoss sorgt für mediterranes Flair und kulinarische Abwechslung direkt vor der Haustür.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 45,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A                            |



## Exposé - Galerie



Sonnenuntergang am Hafenbecken

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Ausblick



Wohnzimmer mit Sichtbeton

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Ausblick



Split-Level-Architektur

# Exposé - Galerie



Esszimmer & Küche



Eingangsbereich mit Dusch-WC

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro/Gäste



Split-Level mit 2 Treppen

# Exposé - Galerie



Gebäude "LUV & LEE"



Gebäude "LUV & LEE"

# Exposé - Galerie



Unverbauter Wasserblick



Promenade am Hafenbecken

# Exposé - Galerie



Blauer Kran am Hafen

# Exposé - Grundrisse

