

Offenbach am Main – Bürgel

# Freistehendes Einfamilienhaus - modernisiert - mit großer Garage u. Garten - Top Lage Kuhmühlgraben

CODICE OGGETTO: 24065050



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

PREZZO D'AFFITTO: 2.170 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 197 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 600 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24065050
Superficie netta	ca. 197 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1957
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'affitto	2.170 EUR
Costi aggiuntivi	430 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 78 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	154.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.09.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1957

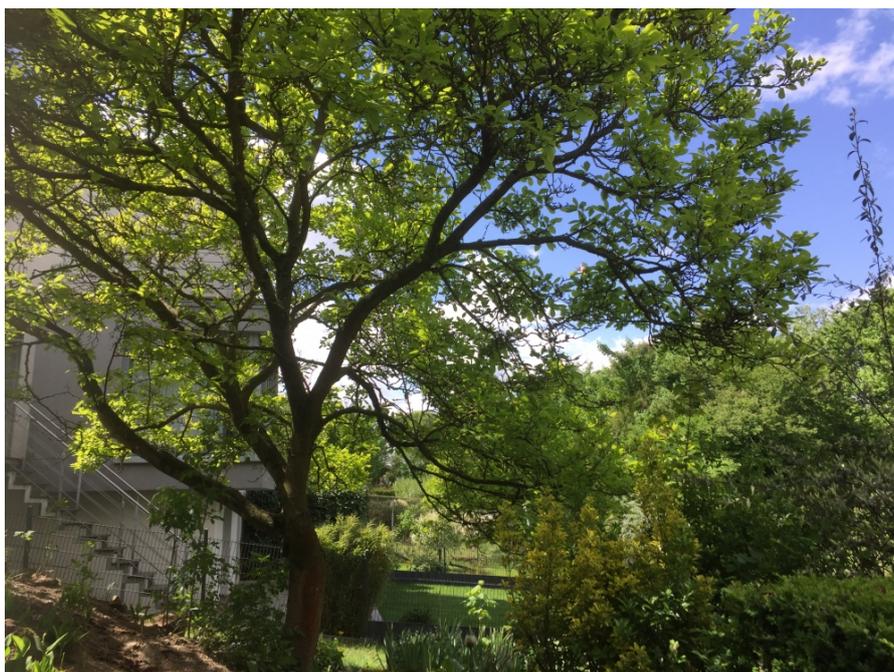
CODICE OGGETTO: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

## La proprietà



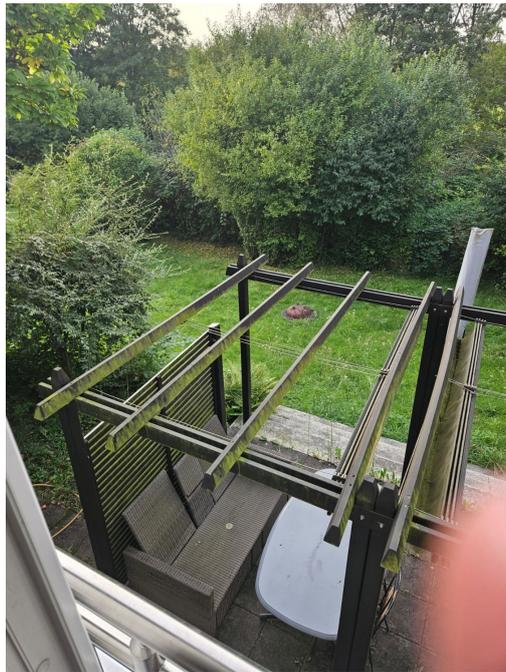
CODICE OGGETTO: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

## La proprietà

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)

**CODICE OGGETTO: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel**

## Una prima impressione

Wohnen auf Zeit: Im Jahre 2018 modernisiert präsentiert sich das Einfamilienhaus auf einem Prachtgrundstück von ca. 600m<sup>2</sup>, ruhig und dennoch in verkehrszentraler Lage Offenbachs direkt am Landschaftsschutzgebiet Kuhmühlgraben. Auf einer Wohnfläche von ca.197m<sup>2</sup> und z.T. ausgebauter Nutzfläche von ca.78m<sup>2</sup> im Untergeschoss stehen insgesamt 6 Zimmer mit 4 sanitären Einrichtungen zur Verfügung. Bitte beachten Sie, die Immobilie bietet, trotz Ihrer großzügigen Schnittführung lediglich 2 Schlafzimmer. Die offene Küche im Wohn-Essbereich mit Panoramablick bildet ein wundervolles Kommunikationszentrum für die ganze Familie. Außergewöhnlich des Jugendstilbad mit Wanne und gemauerter Duschkabine, sowie das separate WC. Der Balkon des Schlafzimmers bietet ebenfalls einen herrlichen Blick über das grüne Umfeld. Im Untergeschoss befindet sich das Gartenzimmer mit Zugang zur Terrasse und Gartenbereich. Selbstverständlich steht eine beheizte Doppelgarage mit elektrischem Rolltor (Sensor) zur Verfügung, in welcher 1,5 Fahrzeuge Raum finden. Das Angebot ist besonders attraktiv für das anspruchsvolle Paar oder die junge Familie, welche die günstige Anbindung an die Rhein-Main-Metropole Frankfurts mit naturnahem Leben verbinden möchten. Die Immobilie kann zunächst für 3 Jahre angemietet werden.

**CODICE OGGETTO: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel**

## Dettagli dei servizi

- Freistehendes Einfamilienhaus modernisiert
- Direkt am Landschaftsschutzgebiet Kuhmühlgraben
- Zentral und dennoch ruhig gelegene Seitenstraße -
- Solides soziales Umfeld, hochwertige Nachbarschaft
- Sensationelle Schnittführung und hochwertige Materialien sowie erstklassige Ausstattung überzeugen mit:
  - Sanitäre Einrichtungen auf allen Etagen und in der Garage
  - WC - Erdgeschoss und Garage
  - Großes Tageslicht-Badezimmer – Jugendstilbad (Sonderanfertigung) in der 1. Etage
  - Innenliegendes Duschbad mit Feinsteinfliesen und barrierefreier Walk-in-Dusche im Untergeschoss
  - Balkon und Terrasse
  - Garten mit pflegeleichter Grünfläche und eingewachsenen Garten
  - Wintergarten Ohne Einbauküche
  - Offene Küche
  - Große bodentiefe Fensterfront über die gesamte Wohn-und Esszimmerfront mit Gartenblick
  - Rollläden elektrisch
  - Bodenbelag: Marmor, Fliesen, Laminat
  - Sprechanlage
  - Alle Räume sind mit CAT 7 Kabel und separaten TV Kabel versorgt
  - Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss im Untergeschoss
  - Gaszentralheizung
  - Wärmedämmung
  - Doppelgarage mit mit Raum für 1,5 Pkws, elektrischem Rolltor und Sensortechnik
  - Photovoltaikanlage in Planung

**CODICE OGGETTO: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel**

## Tutto sulla posizione

Offenbach am Main befindet sich am südlichen und südöstlichen Ufer des Mains am Mainbogen, gegenüber den Frankfurter Stadtteilen Ostend und Fechenheim und östlich der Frankfurter Stadtteile Oberrad und Sachsenhausen. Offenbach ist mit ca.133.000 Einwohnern die fünftgrößte hessische Stadt und eine der am schnellsten wachsenden Städte Deutschlands. Offenbach grenzt nahtlos an die Rhein-Main-Metropole Frankfurt. Heute ist Offenbach ein Dienstleistungszentrum und mit der Hochschule für Gestaltung (HfG) ein Hochschulstandort im kreativen Designbereich. Die Lage mit umliegenden Landschaftsschutzgebieten bietet eine Symbiose aus naturnahem Wohnen im urbanen Raum vor den Toren der Rhein-Main-Metropole Frankfurt. Infrastruktur: Im Süden der Stadt führt die Bundesautobahn A3 vorbei, die am Offenbacher Kreuz auf die im Westen der Stadt gelegene Bundesautobahn A661 trifft. Ferner führen die Bundesstraßen 43, 46 und 448 durch das Stadtgebiet. Im schienengebundenem Nahverkehr wird Offenbach von Regionalzügen der Deutschen Bahn sowie der VIAS bedient. Der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel ist sehr gut: Es verkehren die Linien S1, S2, S8 und S9 der Rhein-Main-S-Bahn. Fahrzeit ab Marktplatz Offenbach bis FFM City ca.12 min - bis HBH ca.20 bis Flughafen 30 min.

**CODICE OGGETTO: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 154.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

**CODICE OGGETTO: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93 Offenbach sul Meno  
E-Mail: [offenbach@von-poll.com](mailto:offenbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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