

#### Offenbach - Bürgel

# Großzügige Erdgeschosswohnung über 2 Etagen mit alleiniger Gartennutzung - Offenbach /Bürgel

Objektnummer: 25065023



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 168 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6



- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner



#### Auf einen Blick

Objektnummer	25065023
Wohnfläche	ca. 168 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1994

595.000 EUR
Erdgeschosswohnung
Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Massiv
ca. 7 m <sup>2</sup>
Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche



# Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.10.2035
Befeuerung	Gas

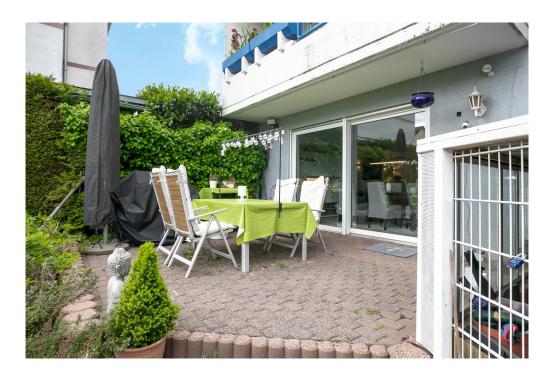
Energieausweis	VERBRAUCH
Endenergie- verbrauch	104.90 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2023
Baujahr laut	2023































































#### Die Immobilie



#### FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



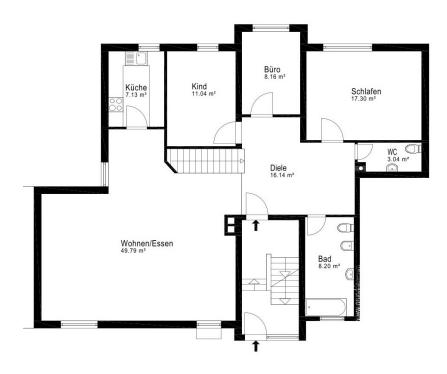


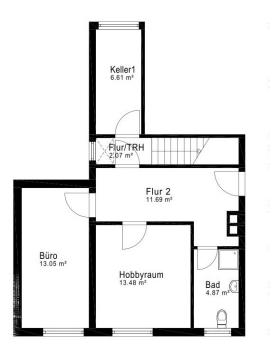
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

+49 (0)69 - 82 37 633 0

www.von-poll.com









#### Ein erster Eindruck

Diese individuelle Erdgeschosswohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage (BJ´94) in beliebter Lage von Offenbach/Bürgel.

Mit 4,5 Zimmern im Erdgeschoss und 2 Zimmern im Untergeschoss auf einer Wohnfläche von ca.168m² bietet sie ein komfortables Zuhause für ein anspruchsvolles Paar oder eine Familie und ist auch ideal für Wohnmodelle, wie Arbeiten und Wohnen unter einem Dach, geeignet.

Besonders hervorzuheben ist die private Gartennutzung mit angelegtem Garten, 2 Terrassen (davon eine teilüberdacht) und einem idyllischem Freisitz.

Der Wohn- Essbereich mit Zugang zum Außenbereich bietet ein optimales Kommunikationszentrum für Gäste und Familie.

Die moderne Raumgestaltung mit großzügigen Fensterflächen setzt die Immobilie ins rechte Licht.

Die Küche ist bereits mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und bietet Zugang zur zweiten Terrasse.

Zu den Annehmlichkeiten gehören Fußbodenheizung und teilweise elektrische Rollläden.

Das Erdgeschoss ist mit einem Gäste-WC und einem Tageslichtbad mit Wanne und separater Duschkabine versehen.

On top 2 weitere Räume im Untergeschoss, welche sich hervorragend für Gäste, Hobby oder home-office eignen. Ein zusätzliches Tageslichtduschbad in diesem Bereich gewährleistet Funktionalität und Komfort für Gäste, Kinder oder Arbeitszeiten von zu Hause.

Die Immobilie präsentiert einen gepflegten Zustand und wurde kontinuierlich instandgehalten.

Die Lage der Immobilie ermöglicht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an wichtige Versorgungseinrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen, Restaurants und Cafés.



Darüber hinaus bietet die Nähe zum Main viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.



#### Ausstattung und Details

- •Terrassenwohnung Top Lage Bürgel
- •Gepflegte Wohnanlage
- •2 Terrassen (Zugang von Wohnzimmer und Küche)
- Angelegter Garten mit Freisitz
- •Untergeschoss mit Gästezimmer, Büro und Badezimmer
- •2 Tageslichtbäder
- •Fußbodenheizung in Wohnzimmer, Küche und Badezimmer
- •Große Fensterfronten, Hebe-Schiebeanlage
- •Rollläden (z. Teil elektrisch)
- •Kellerraum
- •Gemeinschaftswaschraum für Waschmaschine u. Trockner
- •Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, sowie die öffentlichen Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.
- •Die Mainnähe bietet einen hohen Freizeit und Erholungswert



#### Alles zum Standort

Bürgel ist ein Stadtteil der hessischen Großstadt Offenbach und liegt direkt im Mainbogen.

Grundschulen, eine gute Ärzte- und Einkaufstruktur, Museen und Restaurants sorgen für eine gute Infrastruktur. Mehrere Supermärkte, Gartencenter, Baumärkte und SB-Warenhäuser sind nur wenige Minuten entfernt.

Nördlich von Bürgel liegt mit Rumpenheim ein weiterer Offenbacher Stadtteil, mit dem berühmten Rumpenheimer Schlossgarten. Der zwischen beiden Orten gelegene Schultheis-Weiher ist im Sommer ein beliebter Badesee.

Auf der anderen Mainseite im Westen liegt Frankfurt-Fechenheim. Offenbach Bürgel liegt am südlichen Mainufer 6 km östlich von Frankfurt. Die Stadt ist überregional bekannt als Mittelpunkt der ehemaligen deutschen Lederwarenindustrie. Heute wichtiges Dienstleistungszentrum vor den Toren der Rhein-Main-Metropole Frankfurts.



#### Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 104.90 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



#### Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach Tel.: +49 69 - 82 37 633 0

E-Mail: offenbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com