

Offenbach – Bürgel

# Großzügige Erdgeschosswohnung über 2 Etagen mit Garten in beliebter Lage von Offenbach/Bürgel

????????? ??????????: 25065023



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

???? ??????: 579.000 EUR • ??????????: ca. 168 m<sup>2</sup> • ??????????: 6

???????? ??????????: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????????????

???????? ??????????: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

?? ??? ??????

???????? ?????????	25065023	???? ?????	579.000 EUR
???????????	ca. 168 m²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6		
?????????? ??? ?????????	3		
?????????	2	???????? ????????????	???????
???? ???? ?????????	1994	???????????????????? ??????	ca. 7 m²
		???????	???????, WC ???????????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	104.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.10.2035	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2023

??????? ???????? : 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

?? ????????



???????? ?????: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

?? ???????





???????? ?????: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

?? ???????



???????? ?????????: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

?? ?????????





???????? ?????: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

?? ????????



??????? ?????????: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

?? ????????



??????? ?????????: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

?? ????????





???????? ?????????: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

?? ?????????



??????? ?????????: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

?? ????????





???????? ?????: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

?? ???????





???????? ?????: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

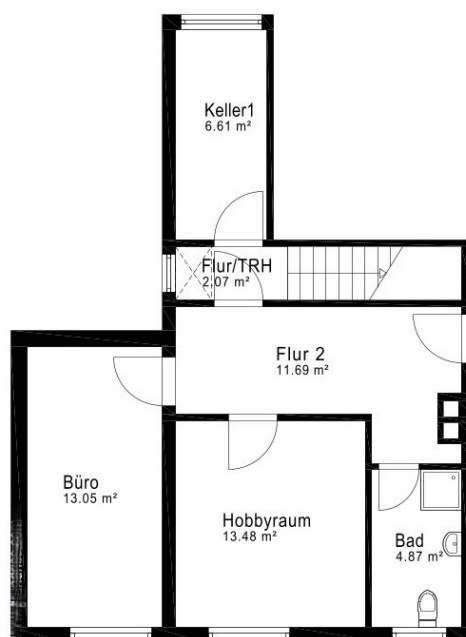
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

+49 (0)69 - 82 37 633 0

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

??????? ?????????: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

?? ????????



??????? ???????: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

## ??? ?????? ?????????

Maisonette-Wohnung mit zwei Terrassen und Mainnähe erleben

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 168 m<sup>2</sup> präsentiert sich in gefragter Lage von Offenbach-Bürgel. Die Immobilie befindet sich in einer ansprechend gestalteten Wohnanlage, die durch ihre anspruchsvolle und gehobene Ausstattungsqualität überzeugt. Dank des Baujahres 1994 und der laufenden Pflege bietet die Wohnung zeitgemäßen Wohnkomfort in einem modernen und gepflegten Umfeld.

Die Wohnung verteilt sich auf insgesamt sechs gut geschnittene Zimmer, die sowohl für Familien als auch für Paare mit Bedarf an zusätzlichen Wohn- oder Arbeitsräumen ideal geeignet sind. Drei separate Schlafzimmer schaffen individuelle Rückzugsorte, während zwei moderne Tageslichtbäder – jeweils mit Fenster – den Wohnkomfort aufwerten und sowohl Funktionalität als auch Großzügigkeit bieten. Das Untergeschoss der Wohnung hält zudem ein Gästezimmer, ein Büro sowie ein weiteres Badezimmer bereit und ermöglicht so flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Home-Office oder Besucher.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist das geräumige Wohnzimmer, das dank großer Fensterfronten und einer Hebe-Schiebeanlage besonders großzügig und lichtdurchflutet wirkt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob für das Frühstück unter freiem Himmel oder entspannte Abende im Freisitz des liebevoll angelegten Gartens.

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

Die Nähe zum Main unterstreicht den hohen Freizeit- und Erholungswert der Wohnlage. Zu den hochwertigen Ausstattungsmerkmalen zählen unter anderem die Fußbodenheizung im Wohnzimmer, in der Küche und in den Bädern, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Rollläden – teilweise elektrisch betrieben – bieten zusätzlichen Komfort und schützen vor starker Sonneneinstrahlung. Die großzügigen Fensterflächen schaffen ein helles und freundliches Ambiente, das die Räume zu allen Tageszeiten in ein angenehmes Licht taucht.

Praktischer Stauraum steht Ihnen im eigenen Kellerraum zur Verfügung. Ein gemeinschaftlicher Waschraum bietet Platz für Waschmaschine und Trockner. Die gepflegte Wohnanlage wird regelmäßig instand gehalten und verspricht einen langfristig hohen Wohnstandard.

Die zentrale Lage des Objekts bietet eine hervorragende Anbindung: Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie die öffentlichen Verkehrsmittel sind bequem in wenigen

Minuten zu Fuß erreichbar. Die Mainnähe lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein – ein Standort, der eine angenehme Wohnqualität und Mobilität miteinander verbindet.

Diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung vereint großzügiges Platzangebot, gehobene Ausstattung und eine attraktive Umgebung. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns, Ihnen das Objekt im Rahmen einer Besichtigung persönlich vorzustellen.



??????? ???????: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

??????????????? ??? ?????????

- 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

??????? ????????: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

??? ??? ??? ???????????

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

Grundschulen, eine gute Ärzte- und Einkaufsstruktur, 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.

??????? ?????????: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 104.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ?????????: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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