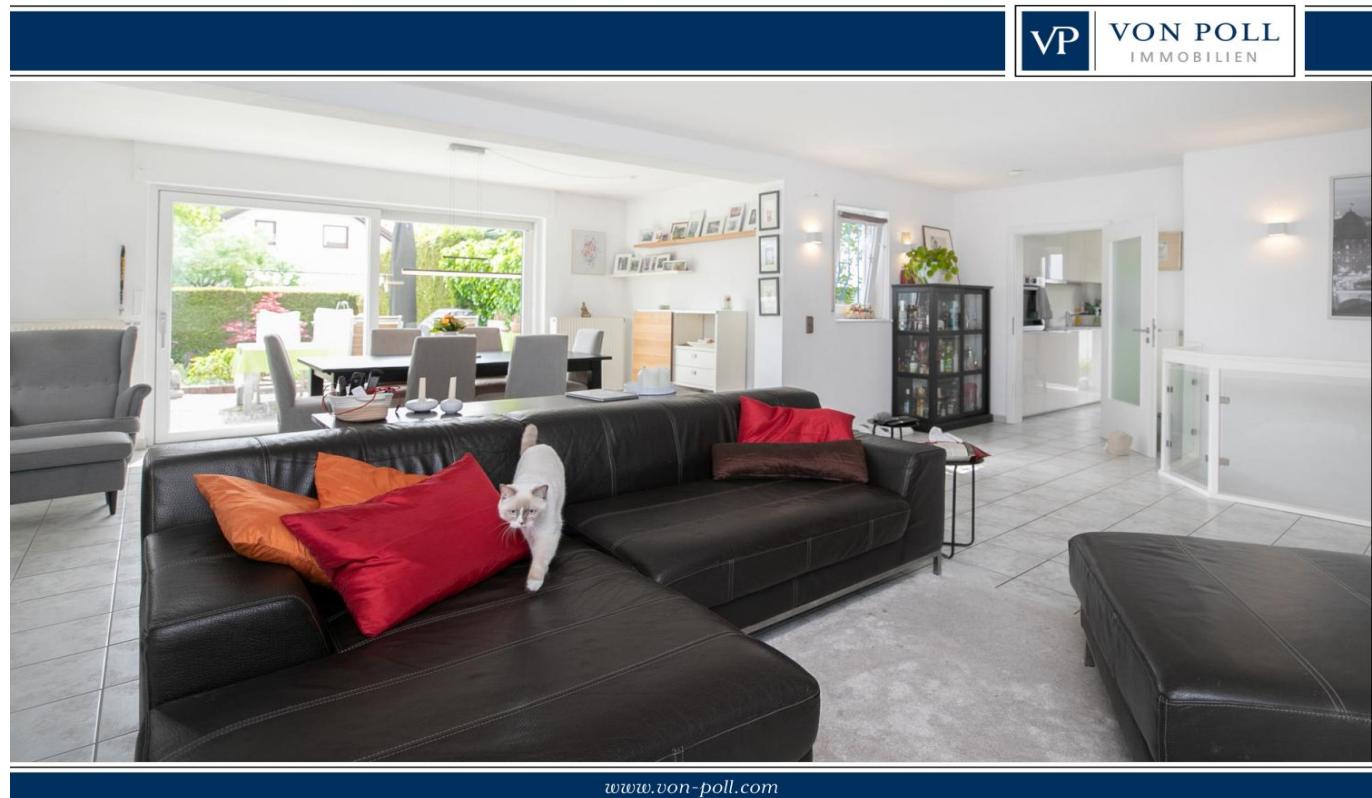


Offenbach – Bürgel

# Spazioso appartamento al piano terra su 2 piani con giardino in una posizione popolare a Offenbach/Bürgel

*Codice oggetto: 25065023*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 579.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 168 m<sup>2</sup> • VANI: 6**

Codice oggetto: 25065023 - 63075 Offenbach – 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: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25065023
Superficie netta	ca. 168 m <sup>2</sup>
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1994

Prezzo d'acquisto	579.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 7 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	104.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	15.10.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

Codice oggetto: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

## La proprietà



Codice oggetto: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

## La proprietà



Codice oggetto: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

## La proprietà



Codice oggetto: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

## La proprietà



Codice oggetto: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

## La proprietà



Codice oggetto: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

## La proprietà



Codice oggetto: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

## La proprietà



Codice oggetto: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

## La proprietà



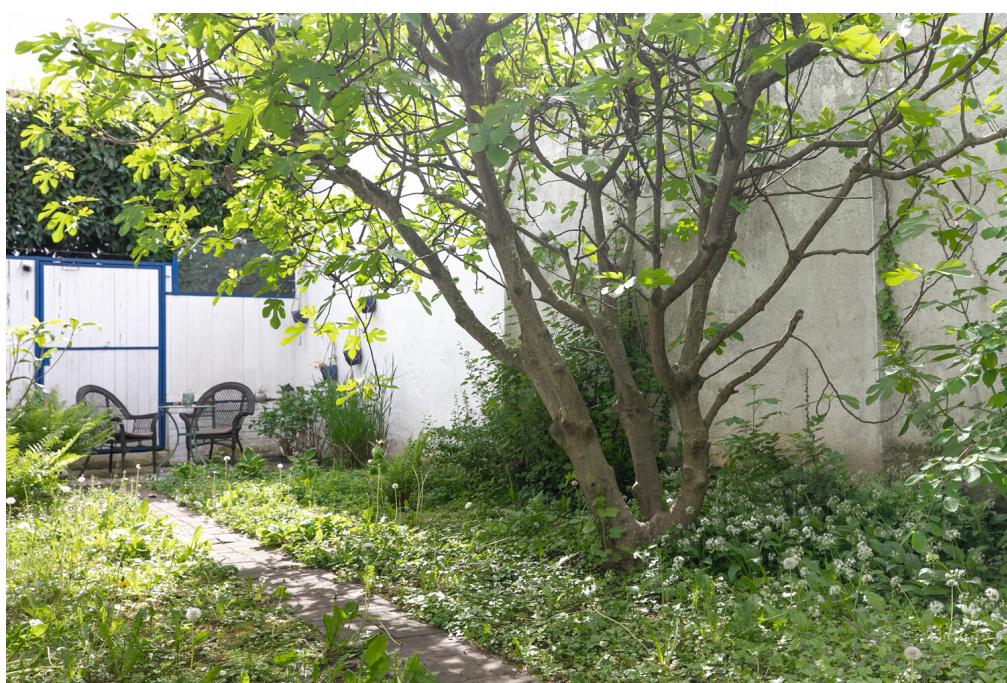
Codice oggetto: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

## La proprietà



Codice oggetto: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

## La proprietà



Codice oggetto: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

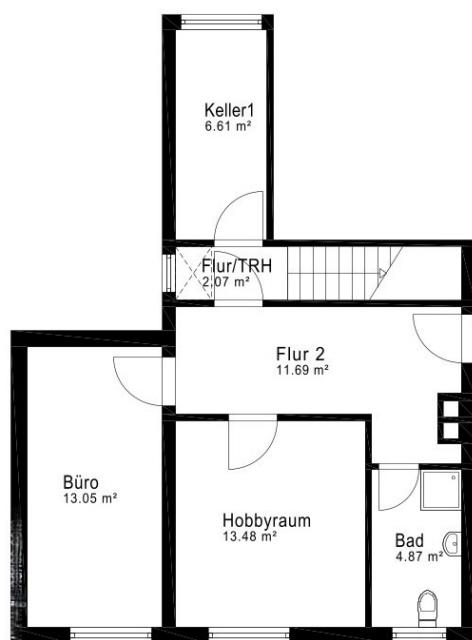
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

+49 (0)69 - 82 37 633 0

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

Codice oggetto: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

## La proprietà



**Codice oggetto: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel**

## Una prima impressione

Scoprite un appartamento duplex con due terrazze e la vicinanza al fiume Meno. Questo appartamento al piano terra, ben curato e con una generosa superficie abitabile di circa 168 m<sup>2</sup>, si trova in una posizione ambita a Offenbach-Bürgel. L'immobile si trova in un complesso residenziale dal design accattivante, caratterizzato da finiture di pregio e di alta qualità. Costruito nel 1994 e costantemente sottoposto a manutenzione, l'appartamento offre comfort abitativo contemporaneo in un ambiente moderno e curato. L'appartamento è composto da sei stanze ben proporzionate, ideali per famiglie o coppie che necessitano di ulteriore spazio abitativo o di lavoro. Tre camere da letto separate offrono un rifugio individuale, mentre due moderni bagni con finestra aumentano il comfort e offrono funzionalità e spaziosità. Il piano inferiore dell'appartamento comprende anche una camera per gli ospiti, uno studio e un bagno aggiuntivo, consentendo un utilizzo flessibile, ad esempio come ufficio a casa o per ricevere ospiti. Il cuore dell'appartamento è l'ampio soggiorno, che, grazie alle ampie finestre e al sistema di porte scorrevoli in vetro, risulta particolarmente luminoso e arioso. Da qui si accede direttamente alla terrazza soleggiata, che offre molteplici possibilità di utilizzo: per la colazione all'aperto o per serate rilassanti nel patio del giardino curato nei minimi dettagli. La cucina è già dotata di mobili di alta qualità e offre accesso a una seconda terrazza. La vicinanza al fiume Meno sottolinea l'elevato valore ricreativo di questa posizione. Le dotazioni di alta qualità includono il riscaldamento a pavimento in soggiorno, cucina e bagni, che garantisce un'atmosfera abitativa confortevole. Le tapparelle, in parte a comando elettrico, offrono ulteriore comfort e protezione dalla forte luce solare. Le ampie finestre creano un ambiente luminoso e accogliente, inondando gli ambienti di una luce piacevole in ogni momento della giornata. Un pratico spazio di stoccaggio è disponibile nella cantina privata. Una lavanderia in comune offre spazio per lavatrice e asciugatrice. Il complesso residenziale, ben curato, è regolarmente sottoposto a manutenzione e promette un elevato standard abitativo per gli anni a venire. La posizione centrale dell'immobile offre ottimi collegamenti di trasporto: ristoranti, negozi e mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili a piedi. La vicinanza al fiume Meno invita a lunghe passeggiate e a una varietà di attività per il tempo libero, in una posizione che coniuga una piacevole qualità della vita con un facile accesso ai servizi. Questo eccezionale appartamento al piano terra unisce ampi spazi, finiture di alta qualità e un ambiente attraente. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e di mostrarvi l'immobile di persona.

Codice oggetto: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel**

## Tutto sulla posizione

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 Rumpheimer 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.

**Codice oggetto: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel**

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25065023 - 63075 Offenbach – Bürgel**

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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