

Offenbach am Main – Bürgel

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

VP azonosító: 24065050



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

BÉRLETI DÍJ: 2.170 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 197 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 600 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

## Áttekintés

VP azonosító	24065050
Hasznos lakótér	ca. 197 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	2
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1957
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Garázs

Bérleti díj	2.170 EUR
További költségek	430 EUR
Ház	Családi ház
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 78 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	154.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.09.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1957

VP azonosító: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

## Az ingatlan



VP azonosító: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

## Az ingatlan



VP azonosító: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

## Az ingatlan



VP azonosító: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

## Az ingatlan



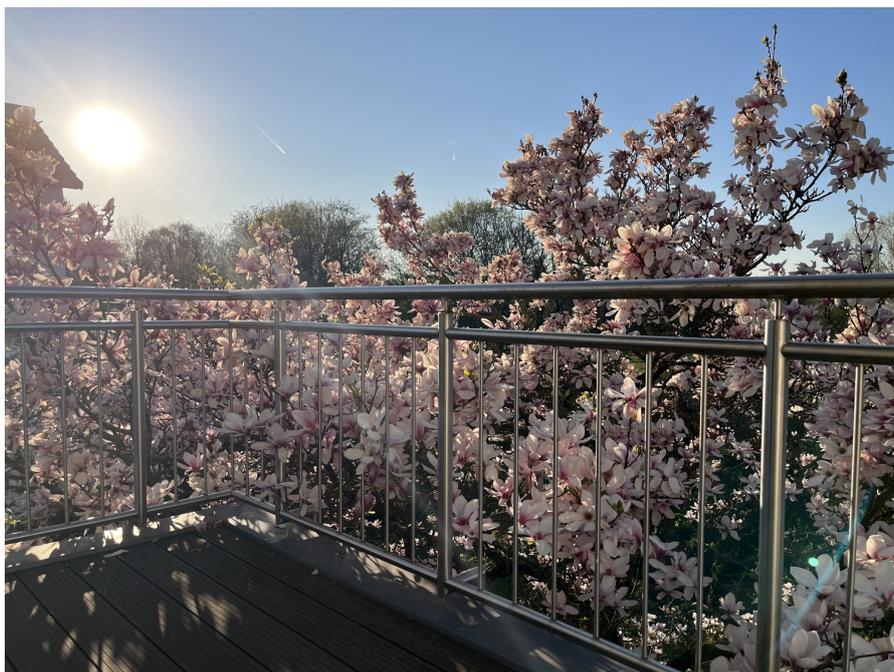
VP azonosító: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

## Az ingatlan



VP azonosító: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

## Az ingatlan



VP azonosító: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

## Az ingatlan



VP azonosító: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

## Az ingatlan



VP azonosító: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

VP azonosító: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

## Az ingatlan

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)

**VP azonosító: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel**

## Az also benyomás

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 Rollltor (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.

VP azonosító: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgerel

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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