

Offenbach am Main – Bürgel

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

???????? ??: 24065050



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

???? ??: 2.170 EUR • ??: ca. 197 m<sup>2</sup> • ??: 5 • ??: 600 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

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

???????? ??????????: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

?? ??? ??????

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| ???????? ??????????  | 24065050            |
| ???????????          | ca. 197 m²          |
| ????? ??????         | ????????????? ????? |
| ?????????            | 5                   |
| ????????????? ???    | 2                   |
| ???????????          |                     |
| ???????????          | 2                   |
| ????? ?????????????  | 1957                |
| ?????? ????????????? | 2 x ???????         |

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| ????? ??????????      | 2.170 EUR              |
| ???????????           | 430 EUR                |
| ?????????             |                        |
| ??????                | ?????????????          |
|                       | ?????????????????      |
| ?????????             | ?????????              |
| ???????????????       |                        |
| ????????????????????? | ca. 78 m²              |
| ??????                |                        |
| ????????              | ?????????, WC          |
|                       | ?????????????, ??????, |
|                       | ???????????            |

???????? ??????????: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

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

|                                                     |                          |                                                                                           |                |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ??????????    | ?????????????????<br>??????????                                                           | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????? ??????<br>?????? | ???????<br>?????????????<br>?????????????                                                 | 154.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 01.09.2028               | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                                | E              |
| ????? ???????????                                   | ??????                   | ??????????<br>????? ???????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1957           |



???????? ??????????: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

?? ?????????



???????? ??????????: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

?? ????????





???????? ??????????: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

?? ?????????



???????? ??????????: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

?? ?????????





???????? ??????????: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

?? ?????????



???????? ??????????: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

?? ?????????





???????? ??????????: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

?? ????????



???????? ??????????: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

?? ????????





???????? ??????????: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

???????? ??????????: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – 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)



???????? ??????????: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

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

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.

???????? ?????????: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

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

- 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

??????? ?????????: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

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

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.



??????? ?????????: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 154.00 kwh/(m²\*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.

???????? ??????????: 24065050 - 63075 Offenbach am Main – Bürgel

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

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

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93 Offenbach on the Main  
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)