Offenbach / Bürgel – Bürgel

Großzügige Doppelhaushälfte mit Garten & Dachterrasse in Offenbach-Bürgel

Objektnummer: 26065055



KAUFPREIS: 600.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169.19 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 410 m²

Objektnummer: 26065055 - 63075 Offenbach / Bürgel – Bürgel

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

Objektnummer: 26065055 - 63075 Offenbach / Bürgel – Bürgel

Auf einen Blick

Objektnummer	26065055
Wohnfläche	ca. 169.19 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1956
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	600.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26065055 - 63075 Offenbach / Bürgel – Bürgel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	192.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26065055 - 63075 Offenbach / Bürgel – Bürgel

Die Immobilie





Objektnummer: 26065055 - 63075 Offenbach / Bürgel – Bürgel

Die Immobilie





Objektnummer: 26065055 - 63075 Offenbach / Bürgel – Bürgel

Die Immobilie





Objektnummer: 26065055 - 63075 Offenbach / Bürgel – Bürgel

Die Immobilie





Objektnummer: 26065055 - 63075 Offenbach / Bürgel – Bürgel

Die Immobilie





Objektnummer: 26065055 - 63075 Offenbach / Bürgel – Bürgel

Die Immobilie





Objektnummer: 26065055 - 63075 Offenbach / Bürgel – Bürgel

Die Immobilie





Objektnummer: 26065055 - 63075 Offenbach / Bürgel – Bürgel

Die Immobilie





Objektnummer: 26065055 - 63075 Offenbach / Bürgel – Bürgel

Die Immobilie





Objektnummer: 26065055 - 63075 Offenbach / Bürgel – Bürgel

Die Immobilie





Objektnummer: 26065055 - 63075 Offenbach / Bürgel – Bürgel

Die Immobilie





Objektnummer: 26065055 - 63075 Offenbach / Bürgel – Bürgel

Die Immobilie





Objektnummer: 26065055 - 63075 Offenbach / Bürgel – Bürgel

Die Immobilie





Objektnummer: 26065055 - 63075 Offenbach / Bürgel – Bürgel

Die Immobilie





Objektnummer: 26065055 - 63075 Offenbach / Bürgel – Bürgel

Die Immobilie





Objektnummer: 26065055 - 63075 Offenbach / Bürgel – Bürgel

Die Immobilie





Objektnummer: 26065055 - 63075 Offenbach / Bürgel – Bürgel

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Doppelhaushälfte in Offenbach-Bürgel bietet auf ca. 169,19 m² Wohnfläche ein außergewöhnlich vielseitiges Raumangebot.

Die Immobilie eignet sich ideal für Familien mit hohem Platzbedarf, Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten.

Die Wohnfläche verteilt sich über mehrere Ebenen und bietet eine ausgewogene Kombination aus großzügigen Gemeinschaftsbereichen und privaten Rückzugsräumen. Die vielseitige Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitsbereiche.
Das Haus befindet sich auf einem ca. 410 m² großen Grundstück und wurde im Laufe der Jahre baulich erweitert. Neben den Wohnräumen stehen verschiedene attraktive Außenbereiche zur Verfügung.
Besonders hervorzuheben ist die Dachterrasse mit einer Grundfläche von rund 25 m², die einen großzügigen privaten Freisitz bietet.

Ergänzt wird das Außenangebot durch einen Balkon, mehrere Terrassenbereiche und den Garten. Die Bauunterlagen weisen die Dachterrasse mit rund 24,97 m² Grundfläche aus.
Auch die Nebenflächen bieten viel Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten.

Das Kellergeschoss verfügt über rund 60,84 m² Nutzfläche und umfasst unter anderem Vorrats-, Wasch-, Heizungs- und weitere Kellerbereiche. Zusätzlich gehört eine Garage mit rund 18 m² Fläche zur Immobilie.

Insgesamt verbindet die Immobilie ein großzügiges Platzangebot mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und attraktiven Außenflächen – eine interessante Grundlage für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Homeoffice.

Objektnummer: 26065055 - 63075 Offenbach / Bürgel – Bürgel

Ausstattung und Details

ca. 169,19 m² Wohnfläche
9 Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
3 Badezimmer, davon ein Duschbad im Dachgeschoss
Einbauküche
großzügige Wohn- und Essbereiche
Balkon
mehrere Terrassen- und Außenbereiche
großzügige Dachterrasse mit ca. 25 m² Grundfläche
eigener Gartenbereich
ca. 60,84 m² Nutzfläche im Kellergeschoss
Vorrats-, Wasch-, Heizungs- und zusätzliche Kellerräume
Garage mit ca. 18 m² Fläche
flexible Nutzungsmöglichkeiten für Kinder-, Gäste- und Arbeitszimmer
ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Homeoffice
bauliche Erweiterung der Immobilie im Laufe der Jahre

Objektnummer: 26065055 - 63075 Offenbach / Bürgel – Bürgel

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Offenbach-Bürgel, einem gewachsenen und beliebten Stadtteil im Nordosten Offenbachs.
Die Umgebung verbindet einen gewachsenen, wohnlich geprägten Charakter mit der Nähe zur Offenbacher Innenstadt und zur Metropole Frankfurt am Main.
Der historische Ortskern, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie gastronomische und soziale Angebote prägen das Umfeld.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zum Main und zu den umliegenden Grün- und Erholungsflächen. Spazier- und Radwege ermöglichen einen hohen Freizeitwert; über den Arthur-von-Weinberg-Steg besteht zudem eine direkte Fuß- und Radverbindung über den Main in Richtung Frankfurt-Fechenheim.

Der Mainradweg bietet attraktive Verbindungen durch die Rhein-Main-Region.
Auch verkehrstechnisch ist Bürgel gut angebunden. Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil mit der Offenbacher Innenstadt und dem S-Bahn-Knoten Offenbach Ost.

Von dort bestehen mit den S-Bahn-Linien S1, S2, S8 und S9 direkte Verbindungen unter anderem in Richtung Frankfurt, Hanau und Flughafen.

Mit dem Pkw bestehen gute Verbindungen in das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen sind unter anderem die A661, A3 sowie die B43 gut erreichbar.
Damit lassen sich sowohl die Frankfurter Innenstadt als auch Hanau, der Frankfurter Flughafen und weitere wichtige Wirtschaftsstandorte der Region komfortabel erreichen.

Insgesamt verbindet die Lage ruhiges Wohnen, gute Naherholungsmöglichkeiten und eine attraktive Anbindung an Offenbach, Frankfurt und das gesamte Rhein-Main-Gebiet – eine Kombination, die insbesondere für Familien und Berufspendler interessant ist.

Objektnummer: 26065055 - 63075 Offenbach / Bürgel – Bürgel

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Objektnummer: 26065055 - 63075 Offenbach / Bürgel – Bürgel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Felix Stemmler

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