



FAUST | KRAUS
IMMOBILIEN

Herrliches Einfamilienhaus zentral in begehrter Lage von Offenbach - einziehen und wohlfühlen!



Objekt: 169-PK | 63069 Offenbach

ImmoNr	169-PK	Kaufpreis	738.000,00 €
PLZ	63069	Außen-Provision	zuzüglich 3,57%
Ort	Offenbach		Käuferprovision inkl. MwSt.

Ihr Ansprechpartner

Philipp Kraus | Faust & Kraus Immobilien | Brühlweg 5 | 63768 Hösbach
T 0172 8548620 | M 0172 8548620
kraus@faustundkraus.de | www.faustundkraus.de



Daten

Preise

Kaufpreis

738.000,00 €

Außen-Provision

zuzüglich 3,57% Käuferprovision inkl. MwSt.

Flächen

Wohnfläche

ca. 154 m²

Nutzfläche

ca. 53 m²

Anzahl Zimmer

5

Anzahl Schlafzimmer

4

Anzahl Badezimmer

2

Grundstücksgröße

ca. 291 m²

Balkon/Terrasse Fläche

ca. 27 m²

Verwaltung

Verfügbar ab

nach Absprache

Ausstattung

Befeuuerung

Gas

Heizungsart

Zentralheizung

Etagenzahl

4

Stellplätze

1 Carport
1 Freiplatz

Terrasse

Ja

Balkon

Ja

Boden

Laminat, Fliesen

Küche

Einbauküche

Kabel Sat TV

Ja

Zustand

Baujahr

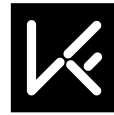
1945



Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	126,66 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	07.04.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1945
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,38 km
Dist. Grundschule (km)	0,15 km
Dist. Realschule (km)	4,97 km
Dist. Gymnasium (km)	0,86 km
Dist. Autobahn (km)	1,03 km
Dist. Zentrum (km)	1,58 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,46 km
Dist. Flughafen (km)	16,4 km
Dist. Fernbahnhof (km)	0,87 km
Dist. U-Bahn (km)	4,39 km
Dist. Bus(km)	0,21 km
Dist. Gaststätten (km)	0,25 km



Beschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Offenbach: Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1925, die seit dem Jahr 2005 umfangreich saniert wurde, bietet großzügigen Raum und ist ideal für Familien geeignet. 2009 wurde das Dach zu weiterem Wohnraum ausgebaut. Währenddessen wurde auch eine Fassadendämmung mit einer Stärke von 16mm aufgebracht. Auf einer Wohnfläche von ca. 154 m² erwarten Sie insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 geräumige Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer.

Das Haus erstreckt sich über vier Etagen und besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung. Die hellen Wohnräume sind teils mit hochwertigem Laminat und teils mit stilvollen Fliesen versehen, während die praktische Einbauküche Platz für kulinarische Kreativität lässt.

Besonders hervorzuheben ist der gemütliche Balkon und die westlich ausgerichtete Terrasse, die zum Entspannen und Genießen von sonnigen Nachmittagen einladen. Das unterkellerte Haus bietet zusätzlich ca. 53 m² Nutzfläche, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Das Grundstück erstreckt sich über ca. 291 m² und bietet Ihnen eine tolle Erholungsmöglichkeit in mitten der Stadt. Die Heizung des Hauses wurde im Jahr 2024 modernisiert, was Ihnen zukünftig energieeffiziente Wärme verspricht.

Dieses Objekt ist nach Absprache verfügbar und wartet darauf, von Ihnen zum Leben erweckt zu werden. Nutzen Sie die Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in einer beliebten Lage Offenbachs. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Zuhause begeistern!

Ausstattung

- Moderne Einbauküche für kulinarische Entfaltung
- Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Hochwertiger Laminatboden und stilvolle Fliesen
- Kabel-Sat-TV-Anschluss für beste Unterhaltung
- Einladende Terrasse für entspannte Stunden im Freien
- Gemütlicher Balkon für private Momente im Freien
- Carport inklusive, schonen Sie Ihr Fahrzeug vor Wind und Wetter
- Voll unterkellert für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Effiziente Zentralheizung mit Gasbefeuerung für wohlige Wärme



Modernisierungsmaßnahmen laut Eigentümer:

2005:

- Wasser- und Elektroleitungen, teilweise auch Gasleitungen
- Umstrukturierung des EG (ehemalig 3 Zimmer, jetzt offener Ess-Wohnbereich + Küche)
- Terrasse erneuert

2009:

- Dachausbau + Dämmung Dach
- Dämmung Außenwände 16mm
- Abflussrohre erneuert
- Fassade gestrichen

2024:

- neue Heizung, Gasbrennwerttherme

Lage

Das charmante Doppelhaushälfte befindet sich in einer äußerst attraktiven und zentralen Lage in Offenbach, Deutschland. Die Immobilie besticht durch ihre Nähe zum Stadtzentrum, das nur etwa 1,58 km entfernt ist, und bietet somit eine hervorragende Anbindung an alle städtischen Annehmlichkeiten.

Einkaufsmöglichkeiten sind bequem und schnell zu erreichen, da sie sich nur etwa 0,46 km von der Haustür entfernt befinden. Dies ermöglicht entspanntes und komfortables Einkaufen ohne großen Aufwand. Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist ebenfalls optimal, mit der Autobahn in nur 1,03 km Entfernung, was eine problemlose Verbindung zu benachbarten Städten und der weiteren Umgebung gewährleistet.

Für Familien mit Kindern sind die Bildungs- und Betreuungseinrichtungen hervorragend erreichbar. Ein Kindergarten liegt lediglich 0,38 km nah, die Grundschule ist mit einem kurzen Spaziergang von etwa 0,15 km ebenso in der Nähe. Weiterführende Bildungseinrichtungen wie das Gymnasium befinden sich in nur 0,86 km Entfernung. Für ältere Kinder gibt es zudem eine Realschule, die sich in 4,97 km Distanz befindet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent, mit einer Bushaltestelle nur 0,21 km von der Immobilie entfernt. Dies bietet eine einfache Verbindung zu den umliegenden



FAUST | KRAUS
IMMOBILIEN

Stadtteilen und darüber hinaus. Die U-Bahn-Station ist ebenfalls in der Nähe und nur 4,39 km entfernt, was die Mobilität und Flexibilität der Bewohner zusätzlich erhöht.

Insgesamt vereint dieser Standort die Vorzüge urbanen Lebens mit der Ruhe eines angenehmen Wohngebietes und bietet eine hervorragende Basis für ein komfortables Zuhause.

Sonstige Angaben

Faust & Kraus Immobilien wurde exklusiv vom Eigentümer mit der Vermarktung dieser Immobilie beauftragt. Haben Sie noch Fragen oder wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Kontaktieren Sie uns gerne direkt über das Kontaktformular.
Weitere Immobilienangebote finden Sie unter www.faustundkraus.de.

Wir weisen explizit darauf hin, dass alle Angaben vom Eigentümer bzw. Dritten stammen. Diese wurden von uns sorgfältig geprüft und nach bestem Wissen und Gewissen bearbeitet. Alle Angaben sind somit ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Wir übernehmen hierfür keine Haftung.

Der Zwischenverkauf, die Zwischenvermietung, Fehler und Irrtümer bleiben uns vorbehalten.

Hinweis zum Geldwäschegesetz (GwG):

Mit dem GWG kommen Pflichten, die wir als Makler erfüllen müssen. Durch Vorzeigen und Kopieren des Personalausweises und das darauffolgende Entnehmen der benötigten Daten, wird die Identität unserer Kunden festgestellt. Zudem wird überprüft, ob der Kunde in eigenem wirtschaftlichem Interesse oder für einen Dritten handelt. Nachdem Informationen über den Geschäftszweck eingeholt wurden, werden alle Unterlagen für fünf Jahre aufgehoben.

Als Kunde sind Sie zur Erteilung entsprechender Auskünfte und Vorlage der Unterlagen oder des Ausweises verpflichtet.

Wir danken für Ihr Verständnis und Ihre Kooperation.

Impressionen



Wohn- und Essbereich



Küche und Essbereich



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Bad



FAUST | KRAUS
IMMOBILIEN



Flur



Treppenaufgang



Zimmer



Dachgeschoss



Balkon



Zimmer



FAUST | KRAUS
IMMOBILIEN



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Gartenansicht



FAUST | KRAUS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner



Herr Philipp Kraus
Faust & Kraus Immobilien GmbH & Co KG
Brühlweg 5
63768 Hösbach

Telefon: 06021 5837929

Mobil: 0172 8548620

kraus@faustundkraus.de
www.faustundkraus.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.