

# Exposé

## Einfamilienhaus in Offenbach/Main

### Charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf großzügigem Eckgrundstück



Objekt-Nr. OM-317539

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **785.000 €**

Ansprechpartner:  
A. Aksakal

63069 Offenbach/Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	397,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Nutzfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das zweistöckige Einfamilienhaus besticht bereits von außen durch seine einladende und charmante Erscheinung. Das Grundstück ist von einem langen, hohen Mauerfries eingefasst, der dem Eckhaus einen eindrucksvollen Rahmen verleiht. Es bietet Platz für bis zu drei Stellplätze für Autos. Der idyllische Garten, der durch seine Bepflanzung geprägt ist, umfasst zudem ein Gartenhäuschen mit einer überdachten Terrasse in südöstlicher Ausrichtung – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie durch die Eingangstür in einen übersichtlichen Flur. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum großzügigen Wohnzimmer, das mit einem gemütlichen Kamin ausgestattet ist (neu eingebaut im Jahr 2021). Eine elegante Flügeltür verbindet das Wohnzimmer mit dem angrenzenden Esszimmer, das auch vom Flur aus zugänglich ist. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich die Küche, ein Arbeitszimmer sowie ein Gäste-WC, die alle über den zentralen Flur erreichbar sind. Die gut erhaltene, charaktervolle Holzterrasse aus den 1930er-Jahren führt in das Obergeschoss. Dort erwarten Sie das Hauptschlafzimmer mit einem begehbaren Kleiderschrank, zwei geräumige Kinderzimmer und ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Der Dachboden ist über eine Dachluke zugänglich.

Ein zusätzliches Highlight ist die separat zugängliche Einliegerwohnung im Souterrain, die über einen eigenen Eingang verfügt. Diese bietet auf ca. 45 m<sup>2</sup> zwei Zimmer, eine kleine Küche sowie ein Duschbad. Ein Ofenanschluss für einen Holzofen ist vorhanden, was zusätzliche Wohnatmosphäre schafft.

Das gesamte Haus wird durch eine moderne Fernwärmanlage beheizt, die im Jahr 2017 installiert wurde und für eine effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung sorgt.

## Ausstattung

- moderne Fernwärmeversorgung (seit 2017)
- Holzofen im Wohnzimmer (neu, 2021)
- 1 Privater Stellplatz, sowie 2 Stellplätze vor dem Grundstück
- der Energieausweis und ein Exposé kann nach erfolgter Terminvergabe angefragt werden

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das zweigeschossige Mehrfamilienhaus im Westend von Offenbach am Main, angrenzend an das Buchraingegebiet, ist ein markantes Eckhaus an der Verbindung zweier bedeutender Straßen. Direkt gegenüber befindet sich das Böhm-Haus, ein architektonisch bedeutendes Werk des renommierten Architekten Gottfried Böhm.

Die Lage zählt zu den gehobenen Wohngebieten und bietet eine hervorragende Anbindung an Frankfurt am Main und Offenbach am Main. Über die A661 und A5 ist der Frankfurt Airport in ca. 12 Minuten erreichbar, die Frankfurter Innenstadt in rund 10 Minuten und das Offenbacher Zentrum in etwa 5 Minuten.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut: Mehrere Buslinien an der Sprenglinger Straße und am Taunusring sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Die nächste Straßenbahnhaltestelle liegt etwa 11 Minuten entfernt und ist bequem durch den idyllischen Dreieckspark zu Fuß erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in direkter Umgebung und sind ideal für Familien – bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Für hohe Lebensqualität sorgt zudem die Nähe zum Frankfurter Stadtwald. Dieser lädt zu Spaziergängen, Sport und Ausflügen ein – etwa zum Goetheturm, zum Maunzenweiher, zum Scherwald, zum Waldfriedhof oder zu großzügigen Spielplätzen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Esszimmer / Erdgeschoss



Wohnzimmer / Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Erdgeschoss



Küche / Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Flur / Eingang



Flur / Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung / 1 Zimmer



Einliegerwohnung / 2 Zimmer

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung / 2 Zimmer



Einliegerwohnung / Küche

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung / Duschbad



Einliegerwohnung / Küche

# Exposé - Galerie



Waschküche / Hauskeller



Fernwärme / Hauskeller

# Exposé - Galerie



Waschküche / Fernwärme

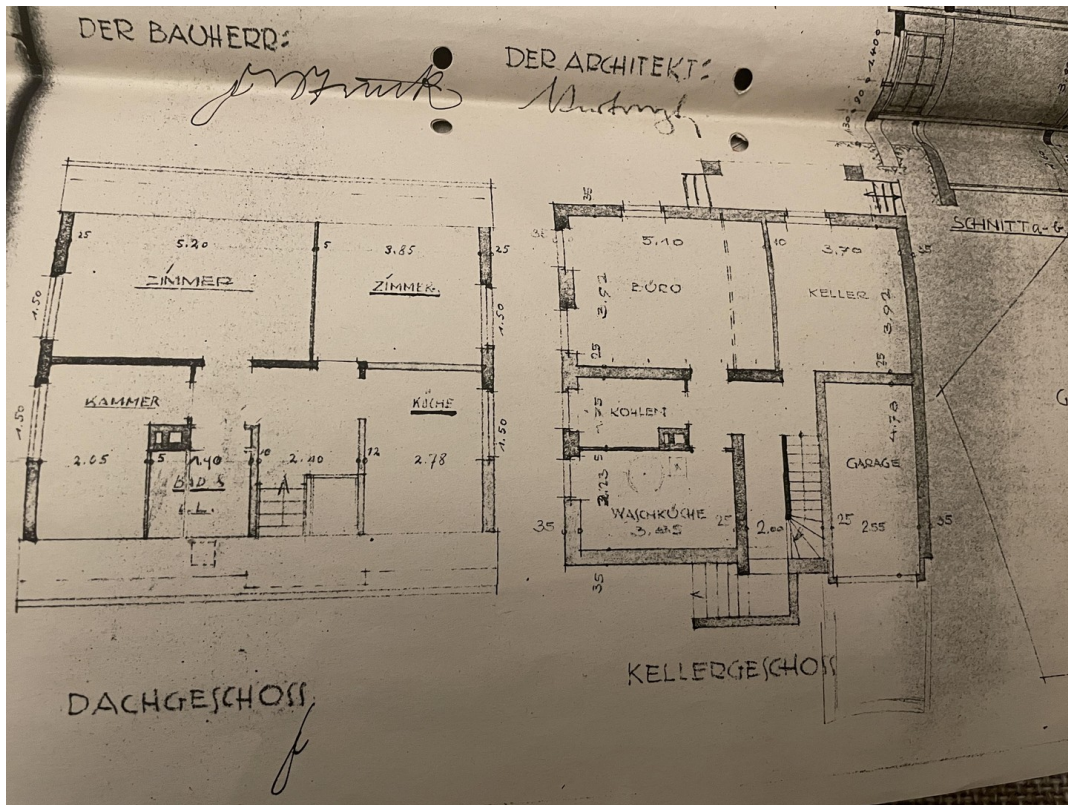


Garten / überdachte Terrasse

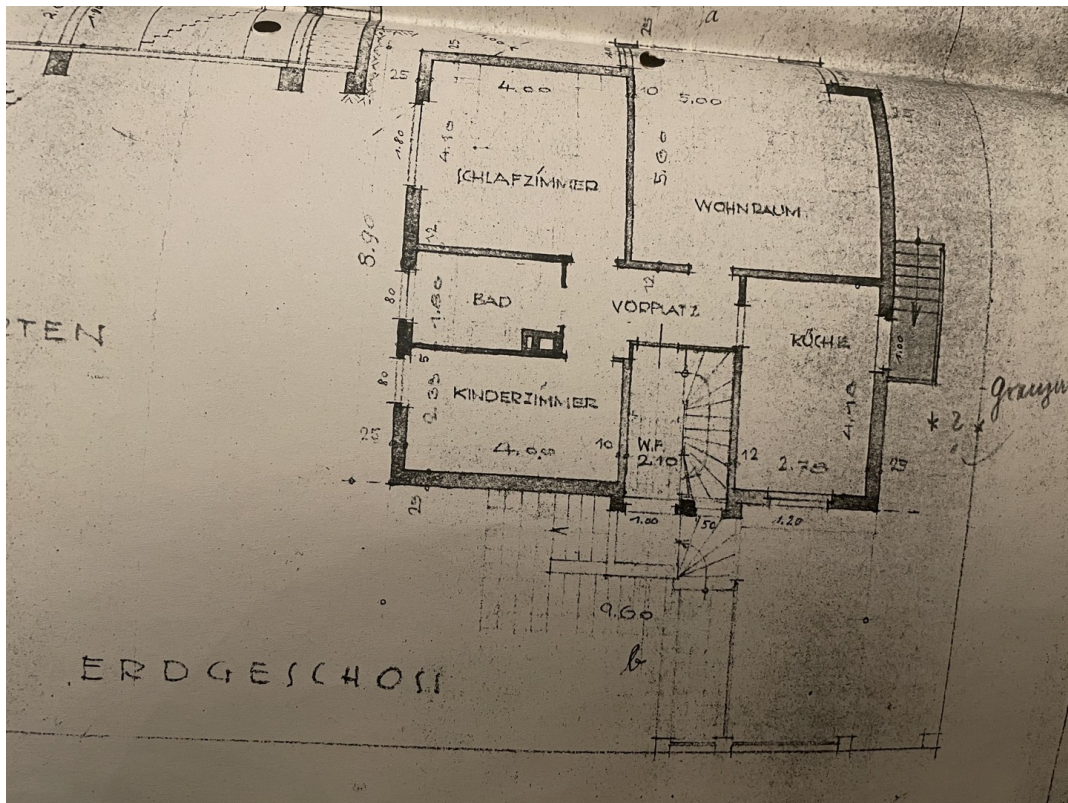


Garten

# Exposé - Galerie



Historischer Grundriss



Historischer Grundriss