

# Exposé

Villa in Offenbach am Main

**Exklusive Wellness-Villa mit Indoor-Pool, 300 m<sup>2</sup>  
Wohnluxus nahe Frankfurt, 2 WE, Garten, Garagen**



Objekt-Nr. OM-320160

**Villa**

Verkauf: **1.375.000 €**

Wiesenstraße  
63071 Offenbach am Main  
Hessen  
Deutschland

|                   |                       |              |                |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1959                  | Übernahme    | sofort         |
| Grundstücksfläche | 688,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt       |
| Etagen            | 3                     | Schlafzimmer | 4              |
| Zimmer            | 10,00                 | Badezimmer   | 3              |
| Wohnfläche        | 300,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 2              |
| Nutzfläche        | 150,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 4              |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Stadtvilla vereint großzügiges Wohnen, private Wellness und flexible Nutzungsmöglichkeiten in einer der gefragtesten Wohnlagen Offenbachs – nur wenige Minuten von Frankfurt am Main entfernt.

Auf über 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche, eingebettet in ein 688 m<sup>2</sup> großes Grundstück, erwartet Sie ein Anwesen, das sowohl als repräsentatives Familienrefugium als auch als Mehrgenerationen- oder Mehrparteienhaus überzeugt.

Ein besonderes Highlight bildet der exklusive Indoor-Pool mit angeschlossenem Sauna- und Wellnessbereich – eine echte Rarität im Rhein-Main-Gebiet.

Erleben Sie eine hochwertig ausgestattete und exklusive Stadtvilla mit großem Potential, die durch ihre gehobene Ausstattung, exklusive Details sowie die erstklassige Lage in Offenbach am Main beeindruckt.

Dank separater Erschließungsmöglichkeiten lassen sich Erd-, Ober- und Dachgeschoss bei Bedarf auch als drei eigenständige Wohneinheiten nutzen.

## Ausstattung

- Baujahr 1959, stetige Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten
- 10 Wohn- und Schlafräume zum Teil mit grossflächigen Räumlichkeiten
- 3 Etagen in exklusiver und hochwertiger Ausstattung
- Treppenlifta vom Keller über das EG bis zum Obergeschoss
- Hochwertiges Echtholzparkett im EG + OG
- Wärmeerzeugung durch Gaszentralheizung, Fernwärmemanschluss jederzeit möglich
- Stilvolle & sehr hochwertige Antikmöbel können optional erworben werden
- Alarmanlage im gesamten Haus
- Bewässerungssystem im Garten
- Elektrische Rollläden
- Die Stadtvilla wurde bisher als Einfamilienhaus genutzt, EG + OG und DG sind jedoch auch als separate Wohneinheiten nutzbar, so dass Sie das Objekt auch optional als ein 3-Parteienhaus bzw. Mehrgenerationenhaus nutzen können.

### Erdgeschoss / Wohneinheit 1

- großzügiger Empfangsbereich mit integriertem Wandschrank
- Hochwertige maßgefertigte Innentüren & Echtholzparkett
- Großes Wohnzimmer mit separatem Essbereich
- Moderner, großer & sehr heller Wintergarten mit direktem Zugang zum schön angelegten Garten
- Toller Garten mit altem Baumbestand und mit vielen Grünpflanzen, separater überdachter Sitzbereich
- Modernes Duschbad mit Tageslichtfenster
- Großes Schlafzimmer mit hochwertigen Einbauschränken
- Große Einbauküche

## Erstes Obergeschoss - Wohneinheit 2

- 4 Zimmer + Wintergarten
- Echtholzparkett im gesamten OG
- Modernes Duschbad mit Tageslichtfenster
- Großer & moderner Wintergarten, bei welchem sich die großen Glastüren vollständig zur Seite schieben lassen, so dass man im Sommer die frische Luft genießen kann.

## Dachgeschoss - Gästebereich

- Das Dachgeschoss bietet großartige Ausbaumöglichkeiten und ist bereits als Wohnraum zugelassen und teilweise ausgebaut
- Ideal als Rückzugsort oder auch Homeoffice oder Gästebereich nutzbar
- Moderne Velux-Dachfenster mit elektrischen Rolläden
- Kleines WC & Waschbecken mit Tageslichtfenster
- Insgesamt 2,5 Räume im Dachgeschoss

## Keller - Wohlfühlloase

- Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC
- Großes exklusives Indoor-Schwimmbad
- Großer, voll ausgebauter Keller mit vielen Möglichkeiten, komplett trocken, top gepflegt

## Garagen:

- Jeweils eine Garage an der Südseite, und eine Garage an der Ostseite des Grundstücks
- Beide Garagen sind sehr großzügig geschnitten, eine Garage hat direkten Zugang ins Haus, eine Garage ist an den Garten angeschlossen und hat zusätzlich noch eine kleine Gästetoilette/Waschbecken integriert.

Der energetische Zustand spiegelt das Baujahr wider und bietet Investoren wie Eigennutzern attraktives Optimierungspotenzial.

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Villa wird direkt vom Eigentümer angeboten, es fällt keine Makler- oder Vermittlerprovision an.

Wer das Besondere sucht, hat hier das zukünftige neue Traumzuhause gefunden:

Eine exklusive Villa mit hohem Wohnwert in einer schönen Nachbarschaft und dazu noch eine perfekte Anbindung an Frankfurt und das übrige Rhein-Main Gebiet.

Alle Angaben zu Preisen, Texten, Bildern sind ohne Gewähr; Rechtschreibfehler, Irrtümer und Änderungen ausdrücklich vorbehalten.

## Lage

Die Wiesenstraße in Offenbach zählt zu den gefragten Wohnlagen der Stadt und bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und idyllischer Ruhe. Eingebettet in ein gepflegtes Wohngebiet zeichnet sich die Umgebung durch eine hervorragende Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität aus. Die Frankfurter Innenstadt erreichen Sie in weniger als 15 Minuten.

In direkter Nachbarschaft finden Sie vorwiegend elegante Stadtviertel, Einfamilienhäuser & hochwertige Mehrfamilienhäuser.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die zum Genießen und Verweilen einladen. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls schnell erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Für Natur- und Sportliebhaber bietet der nahegelegene Stadtwald sowie das Mainufer abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten und eine willkommene Auszeit vom Alltag. Joggingstrecken, Radwege und Parks liegen quasi vor der Haustür.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mit dem Auto erreichen Sie die Frankfurter Innenstadt in wenigen Minuten, während der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr Ihnen eine komfortable und schnelle Verbindung ins gesamte Rhein-Main-Gebiet ermöglicht.

Lassen Sie sich von der einzigartigen Kombination aus zentraler Lage, exklusiver Nachbarschaft und grünem Umfeld begeistern – hier wohnen Sie, wo Offenbach am schönsten ist.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 202,50 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | G                             |

## Exposé - Galerie



Stadtvilla Außenansicht

# Exposé - Galerie



Großer Indoor Pool



Gartenpavillon

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich EG

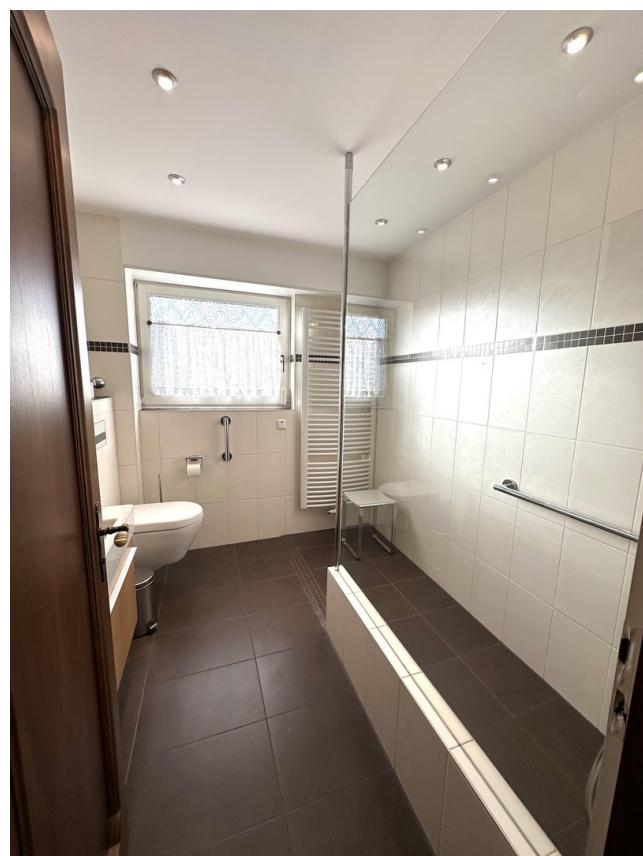


Wohn-/Essbereich EG

# Exposé - Galerie



Hochwertiges Echtholzparkett



Moderne Bäder in EG/OG

# Exposé - Galerie



Moderne Bäder in EG/OG



Moderne Bäder in EG/OG



Erdgeschoss

# Exposé - Galerie

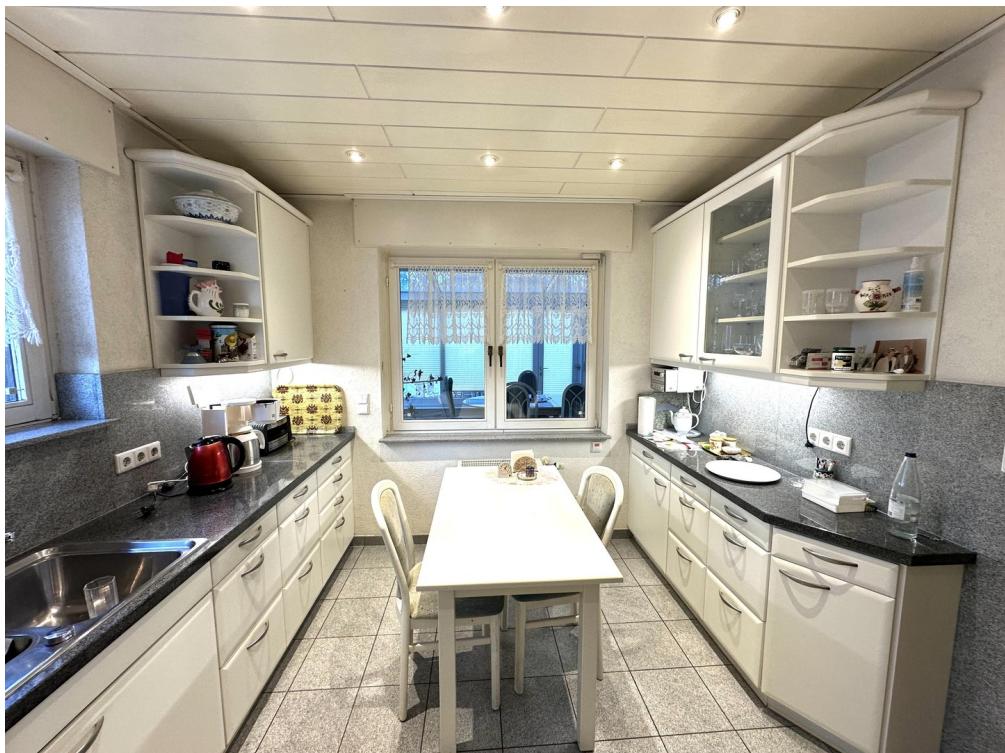


Hochwertige Ausstattung



Vollausgestattete Küche

# Exposé - Galerie



Vollausgestattete Küche

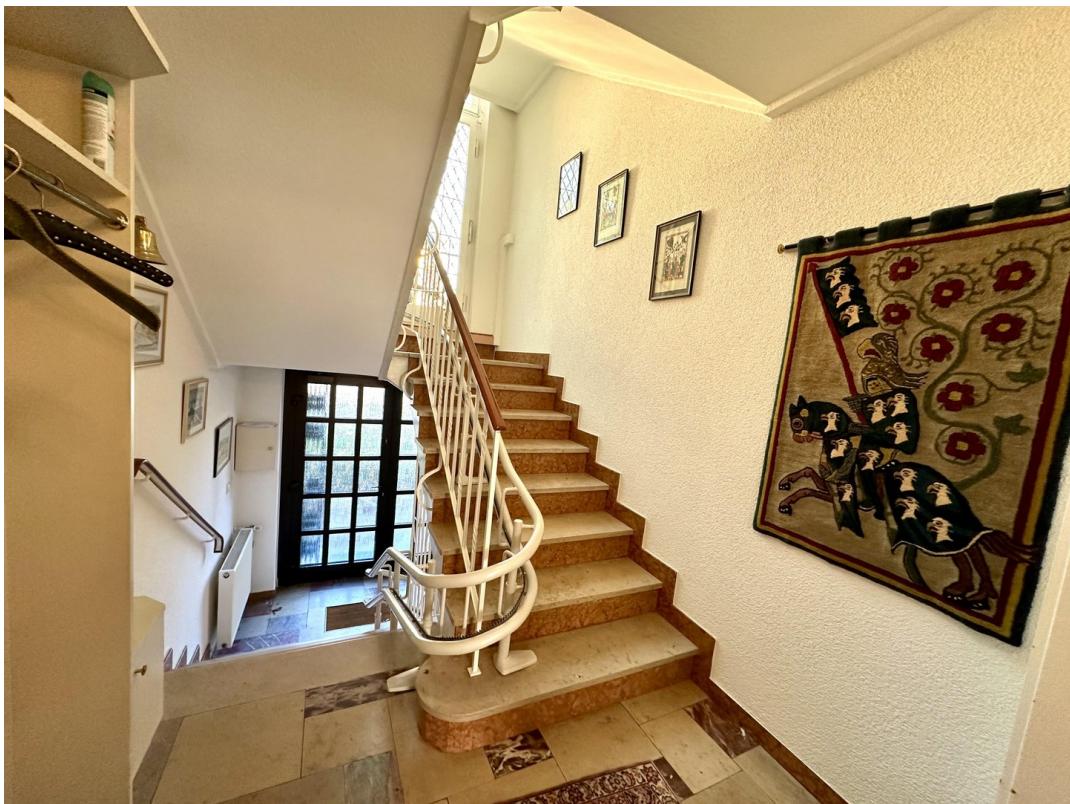


Hochwertige Innenausstattung

# Exposé - Galerie



Großer Wintergarten EG



Großes Treppenhaus

# Exposé - Galerie



1. OG



Großer Wintergarten 1. OG

# Exposé - Galerie



Fensterfront komplett geöffnet



Blick vom Wintergarten 1.OG

# Exposé - Galerie



Großer Wintergarten 1. OG



Großer Keller



Doppelgarage 1

# Exposé - Galerie



Sauna Keller



Stadtvilla Außenansicht Garten



Außenansicht Garten

# Exposé - Galerie



Indoor Pool



Stadtvilla Außenansicht

# Exposé - Galerie



Garage 2



Vorgarten



Garage 2

# Exposé - Galerie



Blick vom Garten

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse

## 1. Obergeschoss

**Hinweis:** Der Grundrissplan entspricht nicht dem baulichen Ist-Zustand. Die Wandöffnung zwischen Wohnraum und Esszimmer wurde verschlossen. Die Küche wurde als Büro umfunktioniert. Der Balkon wurde zu einem unbeheizten Wintergarten ausgebaut. Nach Auskunft von Herrn seien die Küchenanschlüsse aber noch vorhanden.

