

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Offenbach am Main

**Erstbezug ab 03/2026 – Hochwertige 3-Zimmer-Neubauwohnung mit großer Terrasse (EG)**



Objekt-Nr. OM-386116

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.872 € + NK**

63071 Offenbach am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	5.616 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	116,95 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	8,36 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	222 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle 3-Zimmer-Neubauwohnung mit ca. 40 m<sup>2</sup> Terrasse & direktem Gartenanschluss

Im Herzen von Offenbach entsteht ein modernes 4-Parteienhaus in hochwertiger Bauweise (Effizienzhaus 55) – ruhig gelegen und gleichzeitig sehr gut angebunden.

Ein besonderes Highlight dieser Erdgeschosswohnung ist die ca. 40 m<sup>2</sup> große Südwest-Terrasse mit direktem Zugang zum gemeinschaftlich nutzbaren Garten. Sie bietet viel Raum zum Entspannen, Essen im Freien oder für Familienleben im Grünen – ideal für alle, die Wohnkomfort mit Naturverbundenheit verbinden möchten.

Wohnung im Überblick:

Ca. 96,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 19,98 m<sup>2</sup> Terrassenanteil (50 % von ca. 40 m<sup>2</sup>)

Keller-/Abstellraum mit ca. 8,36 m<sup>2</sup>

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche

Zwei Schlafzimmer – flexibel nutzbar als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer

Modernes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche

Separates Gäste-WC

Garderobennische im Eingangsbereich

Ca. 40 m<sup>2</sup> große Südwest-Terrasse mit Gartenzugang

Bodentiefe Fenster für viel Tageslicht

Elektrische Rollläden

Fußbodenheizung

Helle, zeitlose Ausstattung in Bad und WC mit beigen Fliesen

Ausstattung & Gestaltungsspielraum

Die Wohnung wird ohne Bodenbeläge (außer Bad/WC) und ohne Einbauküche vermietet und bietet damit Raum für individuelle Gestaltung.

Eine Ausstattung mit Bodenbelägen ist nach Absprache möglich.

## Ausstattung

Eigener Kellerraum mit ca. 8,00 m<sup>2</sup>

Zwei Fahrradstellplätze im rückwärtigen Bereich des Grundstücks

Stellplätze auf dem Grundstück optional verfügbar

Vorrüstung für eine E-Ladestation

Müllentsorgung direkt vor dem Haus

Heiz-, Wasser- und Stromkosten sind nicht in den Nebenkosten enthalten und werden separat abgerechnet

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Das Bauvorhaben befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Offenbach am Main, geprägt von wenig Durchgangsverkehr und einer angenehmen Nachbarschaft. Die Umgebung ist überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt und bietet ein entspanntes, urbanes Wohngefühl.

Die Offenbacher Innenstadt mit dem Marktplatz, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie S-Bahn- und Busanbindungen ist in etwa 10 Gehminuten erreichbar. Von dort bestehen sehr gute Verbindungen in Richtung Frankfurt am Main und das gesamte Rhein-Main-Gebiet.

Die Lage vereint somit ruhiges Wohnen mit städtischer Nähe und eignet sich ideal für Berufstätige, Paare und Familien, die eine gute Erreichbarkeit bei gleichzeitig angenehmer Wohnatmosphäre schätzen.

### **Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Visualisierung Terrasse



Visualisierung Küche u. Wohnen



# Exposé - Galerie



Visualisierung Küche u. Wohnen



Visualisierung Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Visualisierung Arbeitszimmer



Visualisierung Kinder-/Gästesz.



# Exposé - Galerie



Visualisierung Badezimmer



Ansicht Gartenseite



# Exposé - Galerie



Terrasse



Ansicht Straßenseite



# Exposé - Galerie



Ansicht Straßenseite



Französischer Balkon



# Exposé - Galerie



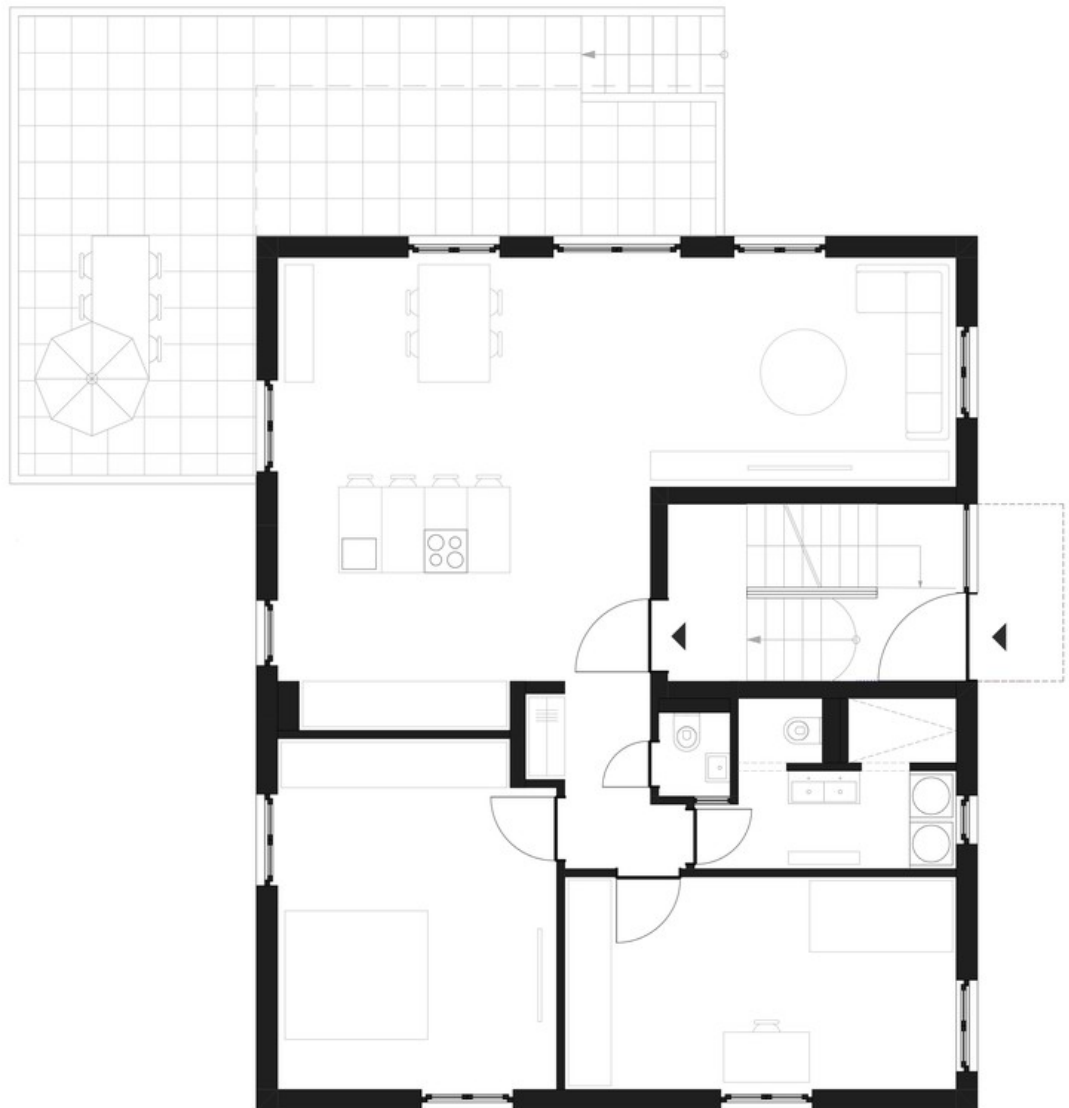
Ansicht Gartenseite



Hinterhof mit Stellplätzen



# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG