

# Exposé

## Wohnung in Offenbach am Main

### Erstbezug – Moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon im 1. OG



Objekt-Nr. OM-386151

### Wohnung

Vermietung: **1.653 € + NK**

63071 Offenbach am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	4.959 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	103,33 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	8,09 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	256 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle 3-Zimmer-Neubauwohnung mit großem Balkon, Gartenmitbenutzung & Erstbezug

Im Herzen von Offenbach entsteht ein modernes 4-Parteienhaus in hochwertiger Bauweise – ruhig gelegen und dennoch sehr gut angebunden. Die Wohnung eignet sich ideal für Einzelpersonen, Paare sowie kleine Familien und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie helle, freundliche Räume.

Wohnung im Überblick:

Ca. 96,98 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 6,35 m<sup>2</sup> Balkonanteil (50 % von ca. 12,70 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

Südwest-Balkon mit Gartenblick

Bodentiefe Fenster für viel Tageslicht

Elektrische Rollläden

Fußbodenheizung

Helle, zeitlose Ausstattung in Bad und WC mit beigen Fliesen

Gartenmitbenutzung

Ausstattung & Gestaltungsspielraum

Die Wohnung wird ohne Bodenbeläge (außer Bad/WC) und ohne Einbauküche vermietet und bietet somit die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung.

Eine Ausstattung mit Bodenbelägen ist nach Absprache verhandelbar.

## Ausstattung

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

Zwei Fahrradstellplätze im hinteren Bereich des Grundstücks

Optional Stellplätze auf dem Grundstück verfügbar

Vorrüstung für eine E-Ladestation vorhanden

Müllentsorgung direkt vor dem Haus

Kalt- und Warmwasserkosten sowie Stromkosten sind nicht in den Nebenkosten enthalten und werden separat abgerechnet

Für Kalt- und Warmwasserkosten wird mit einem Betrag von ca. 20 € pro Person gerechnet

### Weitere Ausstattung:

Balkon, 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 Kinderzimmer



Visualisierung Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Visualisierung Schlafzimmer



Visualisierung Badezimmer

# Exposé - Galerie



Ansicht Gartenseite



Ansicht Gartenseite

# Exposé - Galerie



Französische Balkone



Französische Balkone

# Exposé - Galerie



Ansicht Straßenseite



Ansicht Straßenseite

# Exposé - Galerie



Ansicht Straßenseite



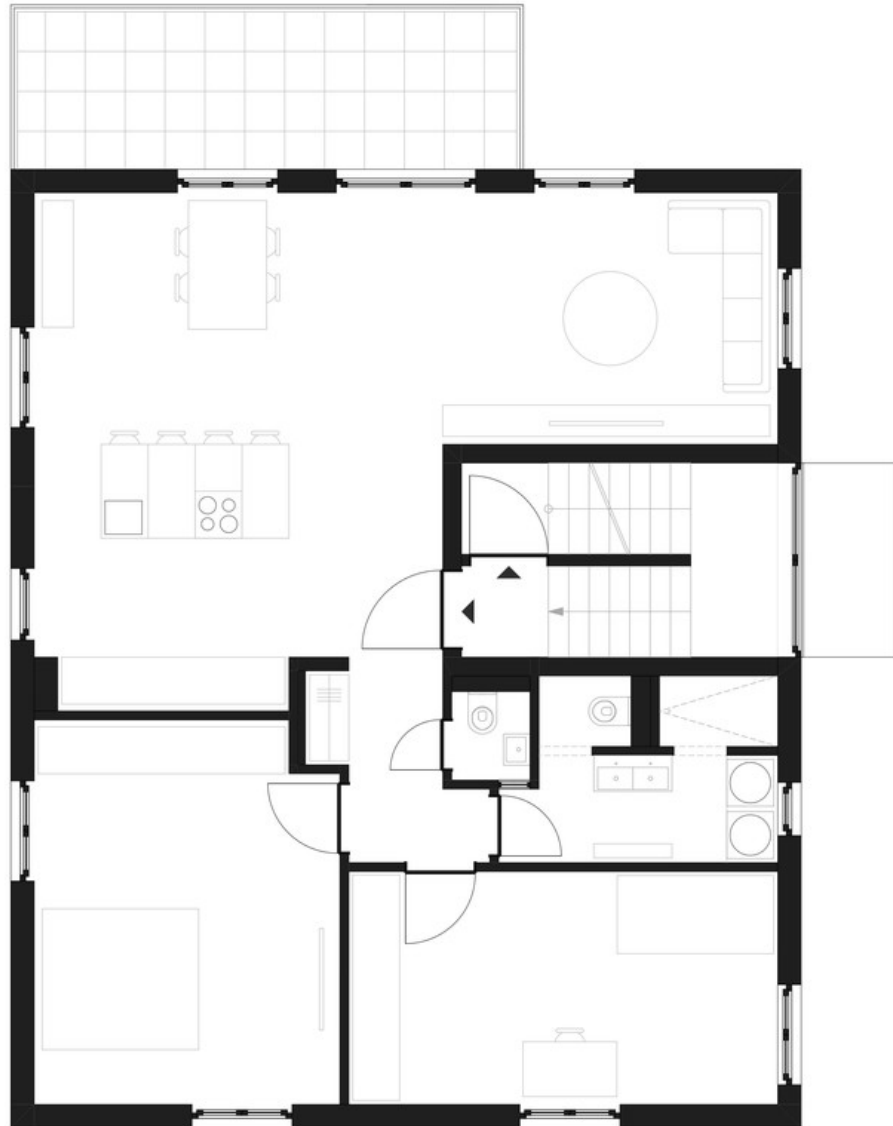
Ansicht Straßenseite

# Exposé - Galerie



Hinterhof mit Stellplätzen

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG