

# Exposé

## Penthouse in Offenbach am Main

### Exklusive 3,5-Zimmer-Penthouse Wohnung mit großzügiger Terrasse



Objekt-Nr. OM-392551

#### Penthouse

Vermietung: **1.550 € + NK**

Ansprechpartner:  
MeriSam Immobilien

63073 Offenbach am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	84,84 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	175 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	75 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.875 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 85m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Neubaugebiet Offenbach Bieber.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und eine moderne Ausstattung. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer ermöglichen individuelle Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer.

Die großzügige Dachterrasse bietet im Sommer ein schönes Highlight für die ganze Familie.

## Ausstattung

Wohnkomfort:

- Heizung: Nutzung einer effizienten Wärmepumpe mit vollständiger Fußbodenheizung in allen Räumen
- Bad: Vollständig ausgestattet Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss.
- Fenster: Hochwertige 3-fach Thermoverglasung für optimale Isolierung.
- Elektrische Rollläden: Automatische Rollläden für einfache Bedienung und erhöhte Sicherheit.

Technologie:

- Internet: Glasfaseranschlüsse in jeder Wohnung für schnelle Internetverbindung.

Freiraum und Naturerlebnis:

- Der Garten steht ausschließlich dem Mieter zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.

Zusätzliche Annehmlichkeiten:

- Küche: Vorinstallation für eine offene Kochinsel bereits vorhanden. Küche kann vom Vormieter übernommen werden.
- Stellplatz: Verfügbarkeit von Parkplätzen für Fahrzeuge sowie die Möglichkeit, Elektrofahrzeuge über eine Wallbox aufzuladen.
- Kellerräume: Zusätzlicher Stauraum in den Kellerräumen.
- Zusätzlich: Photovoltaikanlage mit Speicher für nachhaltige Energieversorgung.

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Duschbad

## Lage

Willkommen in Offenbach-Bieber – einer charmanten Vorstadtgemeinde mit einer idealen Lage zwischen urbaner Bequemlichkeit und natürlicher Schönheit. Diese begehrte Nachbarschaft bietet eine harmonische Mischung aus Tradition und Moderne, die ihren Bewohnern ein komfortables und ansprechendes Lebensumfeld bietet.

Offenbach-Bieber ist stolz darauf, eine ausgezeichnete Anbindung an das regionale Verkehrsnetz zu bieten, insbesondere durch die S-Bahn-Linien S1 und S2, die regelmäßig vom Bahnhof Offenbach-Bieber aus verkehren. Diese beiden S-Bahn-Linien sind Teil des gut ausgebauten öffentlichen Verkehrssystems der Region und bieten direkte Verbindungen zu

wichtigen Verkehrsknotenpunkten wie dem Frankfurter Hauptbahnhof und dem Flughafen Frankfurt.

Darüber hinaus profitieren die Bewohner von Offenbach-Bieber von der Nähe zur Autobahn A3, die eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Frankfurt, Darmstadt und Wiesbaden sowie zum internationalen Flughafen Frankfurt gewährleistet. Diese Verkehrsanbindungen machen es einfach, berufliche Verpflichtungen zu erfüllen oder das reiche kulturelle Angebot der umliegenden Städte zu genießen.

Für diejenigen, die die Schönheit der Natur erleben möchten, bietet Offenbach-Bieber eine Fülle von Möglichkeiten. Die malerischen Grünflächen und Parks in der Umgebung laden zu erholsamen Spaziergängen, Radtouren und Outdoor-Aktivitäten ein. Das nahegelegene Mainufer ist ein beliebtes Ziel für Freizeitaktivitäten wie Picknicks und entspannte Stunden in der Natur.

Die lokale Infrastruktur in Offenbach-Bieber ist ebenfalls bemerkenswert. Eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Cafés sorgen für eine lebendige Atmosphäre und bieten eine hervorragende Auswahl an Einkaufs- und Gastronomieerlebnissen. Darüber hinaus befinden sich Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe, was Offenbach-Bieber zu einem idealen Ort für Familien macht, die ein komfortables und bequemes Leben suchen.

Entdecken Sie die Vorzüge des städtischen Lebens in einer idyllischen Umgebung – willkommen in Offenbach-Bieber, wo Sie das Beste aus beiden Welten genießen können.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie

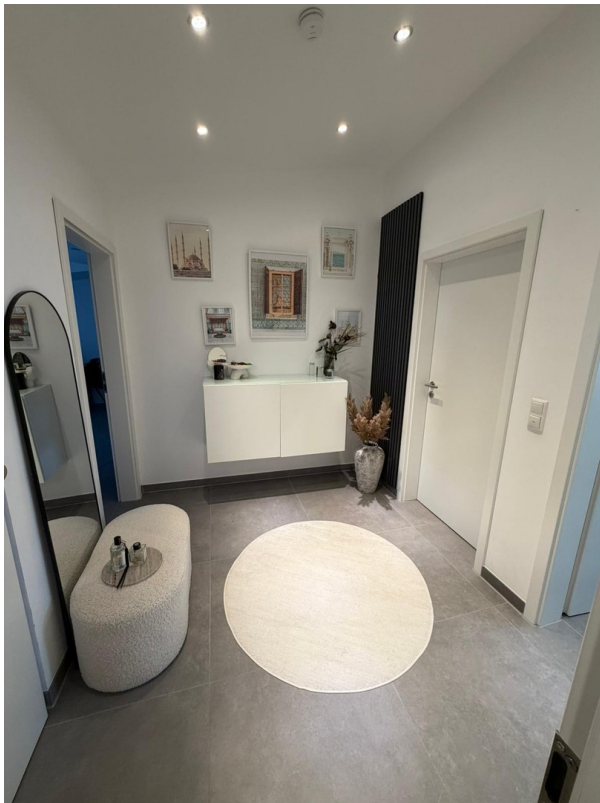


# Exposé - Galerie



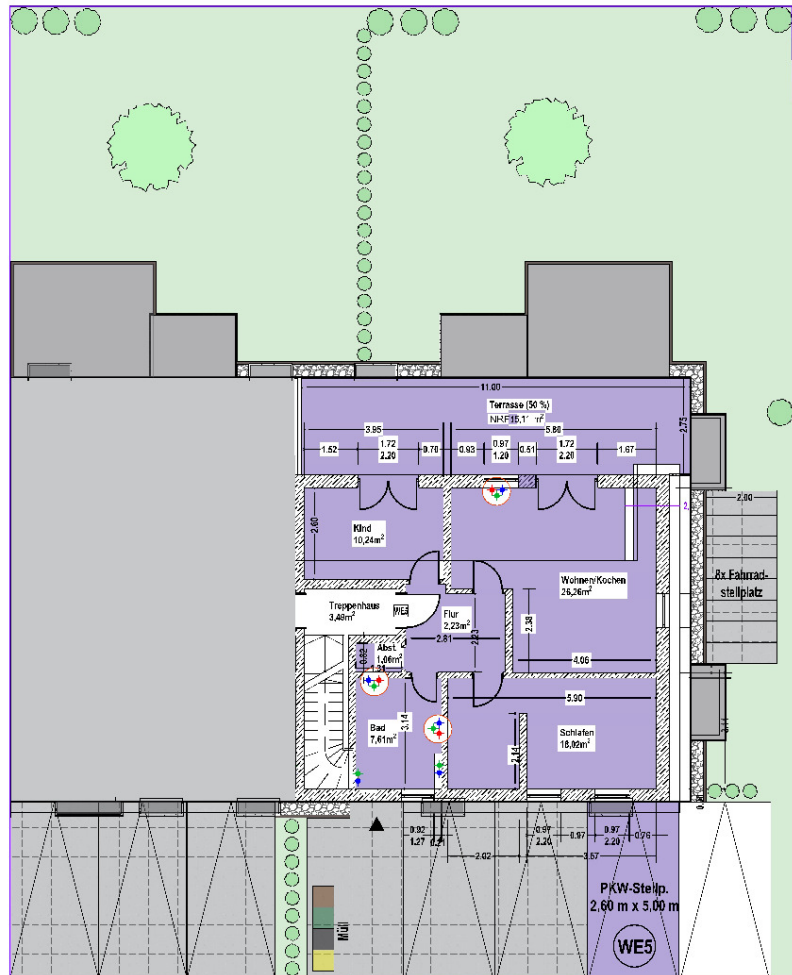


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

August-Birlenbach-Str.6,  
63073 Offenbach/Bieber  
Flur 4, Flurstück 198  
Dachgeschoss



## DG Wohnflächen

### Wohnung 5

Wohnen / Kochen = 26,26 m<sup>2</sup>

Schlafen = 18,02 m<sup>2</sup>

Bad = 7,61 m<sup>2</sup>

Flur = 6,54 m<sup>2</sup>

Kind = 10,24 m<sup>2</sup>

Abst. = 1,06 m<sup>2</sup>

Terrasse (50%) = 15,11 m<sup>2</sup>

**Gesamt = 84,84 m<sup>2</sup>**

### KG Nutzflächen:

Keller 5 = 3,61 m<sup>2</sup>

inkl. 1 Stellplatz

## Keller

