

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Offenbach am Main

### High-End Townhouse im Frankfurter Osten / Buchrain Offenbach



Objekt-Nr. OM-410092

#### Doppelhaushälfte

Verkauf: **998.000 €**

Ansprechpartner:  
Moritz Pommer

63069 Offenbach am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2020	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	178,46 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	4	Badezimmer	4
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	158,27 m²	Carports	1
Nutzfläche	212,82 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

High-Class Wohnen im Grünen – in Frankfurts direkter Nachbarschaft (5 Minuten zu Fuss). Diese moderne Doppelhaushälfte (Merian Villen) kombiniert Neubau-Qualität, Top-Energieeffizienz (A+), Smart-Home und eine kompromisslos zeitgemäße Haustechnik. Ideal für Paare und Familien, die City-Nähe wollen. Aber Zuhause ist Ruhe, Platz und Privatheit.

Ankommen. Abschließen. Durchatmen.

Dieses Haus ist für Menschen, die Design lieben und Alltag können müssen.

Das Haus liegt in Offenbach-Buchrain, am grünen Rand und in unmittelbarer Frankfurt-Nähe. Die Architektur ist klar, modern und hochwertig umgesetzt. Innen erwartet Sie ein lichtstarkes Raumgefühl, ein durchdachtes 4-Ebenen-Konzept und eine Ausstattung, die man bei Neubauten nicht mehr „extra“ suchen will – sie ist bereits da.

Im Erdgeschoss spielt das Leben: Offener Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur Süd-Ost-Terrasse. Die Küche ist offen geplant (Insel-Konzept möglich) – perfekt für Familienleben und Gäste. Viel Licht und direkter Zugang in den Garten.

1. Obergeschoss: Drei vollwertige Zimmer plus Duschbad, ideal u.a. als Kinder-/Arbeits-/Gästebereich.

Dachgeschoss: Master-Etage mit Schlafzimmer, Masterbad und zwei Ausgängen auf die umlaufende Dachterrasse.

Ein zusätzliches Zimmer bietet maximale Flexibilität: Homeoffice, Ankleide, Kinderzimmer.

3 Bäder + Gäste-WC: Familientauglich, ohne Stau.

Untergeschoss: Komfortabler Bonusbereich mit großem Hobby-/Multifunktionsraum, Technik/Waschen und zusätzlichem Badbereich. Es liefert den Bonusraum, den man in Frankfurt-Nähe selten so bekommt: Vielseitig nutzbar, sauber in die Gesamtplanung integriert. Fußbodenheizung überall.

English:

High-end living in the green — right next to Frankfurt (a 5-minute walk away). This modern semi-detached home (Merian Villen) combines new-build quality, top energy efficiency (A+), smart-home comfort, and uncompromising, state-of-the-art building services. Ideal for couples and families who want to be close to the city — while enjoying peace, space, and privacy at home.

Arrive. Lock the door. Exhale.

This home is for people who love design — and need everyday life to run smoothly.

Set on the green edge of Offenbach-Buchrain, in immediate proximity to Frankfurt, the architecture is clean, contemporary, and executed to a high standard. Inside, you'll find light-filled rooms, a well-conceived four-level layout, and an upgrade-level specification that you no longer have to "add on" in a new build — it's already there.

Ground floor: The heart of the home — an open-plan living/dining area with direct access to the south-east-facing terrace. The kitchen is designed as an open concept (island layout possible) — perfect for family life and entertaining. Plenty of daylight and direct access to the garden.

First floor: Three full-sized rooms plus a shower room — ideal as children's rooms, a dedicated office level, or guest space.

Top floor: A private master level with bedroom, en-suite master bathroom, and two exits onto the wraparound roof terrace. An additional room offers maximum flexibility: home office, walk-in wardrobe, or an extra child's room.

3 bathrooms + guest WC: Family-proof — no morning queues.

Basement level: A comfortable bonus zone with a large hobby/multi-purpose room, plant/laundry area, and an additional bathroom area. It's the kind of extra space you rarely get this close to Frankfurt — versatile, seamlessly integrated, and genuinely usable. Floor heating throughout the house.

## Ausstattung

KfW-Effizienzhaus 55 / A+ – extrem niedriger Energiebedarf

Luft/Wasser-Wärmepumpe + Niedertemperatur-Fußbodenheizung (raumweise regelbar)

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung (für konstant gutes Raumklima)

Smart-Home, App-gesteuert - Busch-free@home: Licht/Schalten, Rollläden, Szenen, Komfort-Funktionen, Heizung

Buderus Wärmepumpe mit App-Überwachung des Verbrauchs

3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, elektrische Rollläden - alles von Top-Markenherstellern

Einbruchschutz (RC2) im EG/KG, 3-fach elektronisch verriegelte Haustür

Echtholz Eiche-Parkett, hochwertige Fliesen, moderne Treppenanlage mit Eichenstufen

Leicht-Einbauküche mit Kochinsel, Miele und Bora

Hochwertige Materialien: großformatige Fliesen, Eiche-Echtholzdielen, Eiche-Wandverkleidungen

Vorbereitung E-Auto-Ladestation, sofort Wallbox-ready

Garage mit direktem Zugang zum Garten + gesichertes Grundstückskonzept (Tor/Zaunanlage je nach Hauszuordnung).

Extra lange Garage mit begrüntem Dach.

Dachterrasse mit WPC-Belag, Terrasse mit Steinplatten

LAN-Verkabelung (CAT 7) / zeitgemäß-moderne Medienverteilung – Homeoffice ohne Kompromisse.

Perfekt für Paare mit Anspruch an modernste Standards, Qualität, Design, Technik. Und für Familien, die Frankfurt-Nähe wollen, aber nicht auf Raum, Ruhe und Effizienz verzichten.

English:

KfW Efficiency House 55 / A+ – exceptionally low energy demand

Air-to-water heat pump + low-temperature underfloor heating (room-by-room control)

Mechanical ventilation with heat recovery (for consistently excellent indoor air quality)

App-controlled smart home – Busch-free@home: lighting/switching, shutters, scenes, comfort functions, heating

Buderus heat pump with app-based consumption monitoring

Triple-glazed insulated windows, acoustic protection, electric shutters – all from leading brand manufacturers

Enhanced security (RC2) on ground floor & basement, triple electronically locked front door

Solid oak parquet flooring, premium tiles, modern staircase with oak treads

Leicht fitted kitchen with island, Miele and Bora appliances

Premium materials throughout: large-format tiles, oak wide-plank flooring, oak wall cladding

Pre-installed for EV charging – wallbox-ready immediately

Garage with direct garden access + secure property concept (gate/fencing depending on plot allocation)

Extra-long garage with a green roof

Roof terrace with WPC decking, terrace finished with stone slabs

CAT 7 LAN cabling / modern media distribution – uncompromising home-office readiness

Perfect for couples who expect the highest standards in quality, design, and technology—and for families who want to be close to Frankfurt without giving up space, peace, and efficiency.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Buchrain ist Offenbach, aber direkt an der Frankfurter Stadtgrenze: 3 Minuten aus dem Haus laufen und man ist offiziell in Frankfurt. Geografisch an der südwestlichen Flanke Offenbachs. Von Frankfurt aus gedacht ist das praktisch Frankfurt-Süd / Südost-Kante (Sachsenhausen / Stadtwald-Nähe, je nach Blickwinkel).

English:

Buchrain is part of Offenbach, but it sits directly on Frankfurt's city border: step outside and within a three-minute walk you're officially in Frankfurt. Geographically, it lies on Offenbach's south-western edge. From a Frankfurt perspective, it's essentially the southern / south-eastern fringe—close to Sachsenhausen and the Stadtwald, depending on where you're coming from.

## Lage

Lage – Frankfurt-Nähe + schnelle Wege

Buchrain ist der Offenbacher Stadtteil, der, wie kein anderer, direkt an Frankfurt grenzt. Hier wohnen Sie ruhig, grün und gleichzeitig extrem stadtnah. Kurze Wege in Richtung Frankfurter Süden, City und Rhein-Main-Knotenpunkte machen den Standort besonders attraktiv – ohne auf das „Hausgefühl“ zu verzichten. Nahversorgung, Alltagseinrichtungen und Freizeit im Grünen sind in der Umgebung sehr gut abbildbar.

English:

Location – Frankfurt next door, fast connections

Buchrain is the Offenbach district that, like no other, sits directly on Frankfurt's border.

Here you live in a quiet, green setting while being exceptionally close to the city. Short routes to Frankfurt's southern districts, the city centre, and key Rhein-Main hubs make this location especially attractive—without sacrificing the true “house” feel. Everyday amenities, local services, and leisure in green surroundings are all readily available nearby.

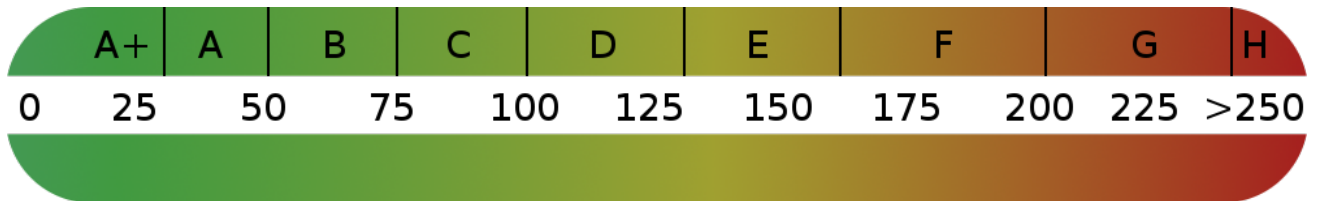
**Infrastruktur:**

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



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	17,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Townhouse Buchrain / Frankfurt

# Exposé - Galerie



Townhouse Buchrain / Frankfurt



Shot 2 Buchrain House



# Exposé - Galerie



Townhouse Buchrain / Frankfurt



Townhouse Buchrain / Frankfurt

# Exposé - Galerie



Townhouse Buchrain / Frankfurt



Townhouse Buchrain / Frankfurt



# Exposé - Galerie



Townhouse Buchrain / Frankfurt



Townhouse Buchrain / Frankfurt

# Exposé - Galerie



Townhouse Buchrain / Frankfurt



Townhouse Buchrain / Frankfurt



# Exposé - Galerie



Townhouse Buchrain / Frankfurt



Townhouse Buchrain / Frankfurt

# Exposé - Galerie



Townhouse Buchrain / Frankfurt



Townhouse Buchrain / Frankfurt



# Exposé - Galerie



Townhouse Buchrain / Frankfurt



Townhouse Buchrain / Frankfurt

# Exposé - Galerie



Townhouse Buchrain / Frankfurt



Townhouse Buchrain / Frankfurt

# Exposé - Galerie



Townhouse Buchrain / Frankfurt



Townhouse Buchrain / Frankfurt



# Exposé - Galerie



Townhouse Buchrain / Frankfurt



Townhouse Buchrain / Frankfurt

# Exposé - Galerie



Townhouse Buchrain / Frankfurt



Townhouse Buchrain / Frankfurt

# Exposé - Galerie



Townhouse Buchrain / Frankfurt



Townhouse Buchrain / Frankfurt



# Exposé - Galerie



Townhouse Buchrain / Frankfurt



Townhouse Buchrain / Frankfurt

# Exposé - Galerie



Townhouse Buchrain / Frankfurt



Townhouse Buchrain / Frankfurt



# Exposé - Galerie



Townhouse Buchrain / Frankfurt



Townhouse Buchrain / Frankfurt



# Exposé - Galerie



Townhouse Buchrain / Frankfurt



Townhouse Buchrain / Frankfurt



# Exposé - Galerie



Townhouse Buchrain / Frankfurt



Townhouse Buchrain / Frankfurt

# Exposé - Galerie



Townhouse Buchrain / Frankfurt



Townhouse Buchrain / Frankfurt



Townhouse Buchrain / Frankfurt



# Exposé - Galerie



Townhouse Buchrain / Frankfurt



Townhouse Buchrain / Frankfurt



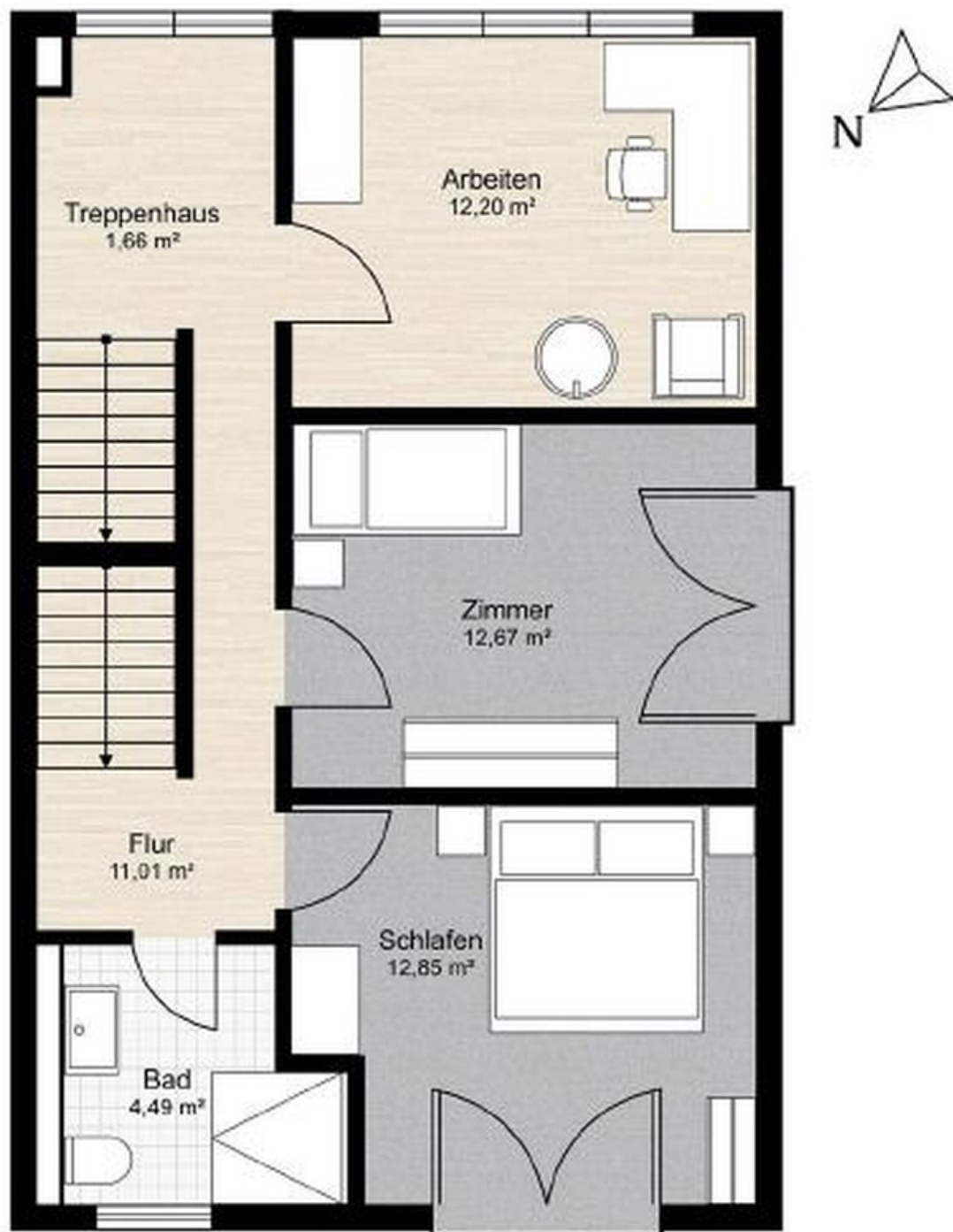
Townhouse Buchrain / Frankfurt

# Exposé - Grundrisse



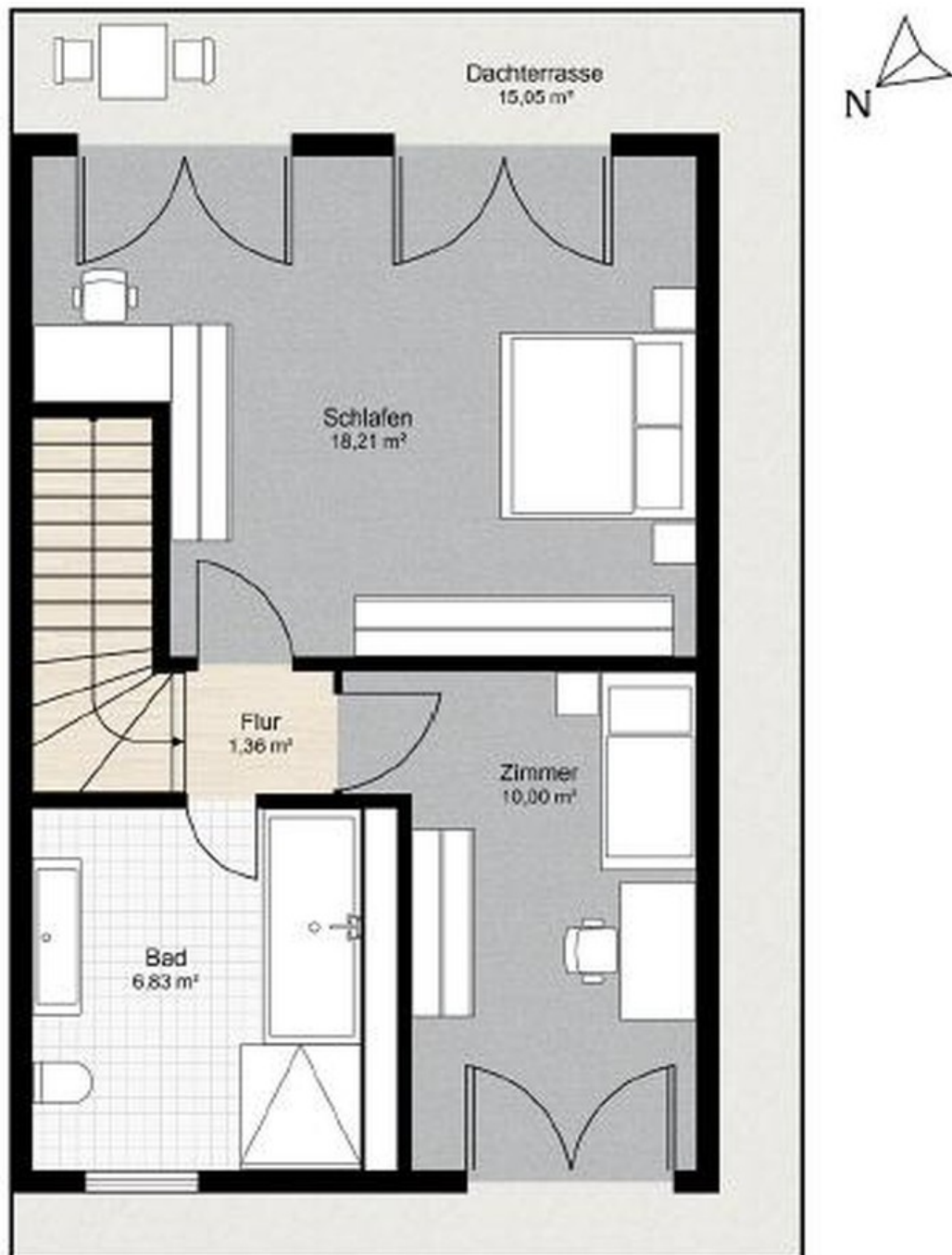
EG

# Exposé - Grundrisse



1. OG

# Exposé - Grundrisse



2.OG



# Exposé - Grundrisse



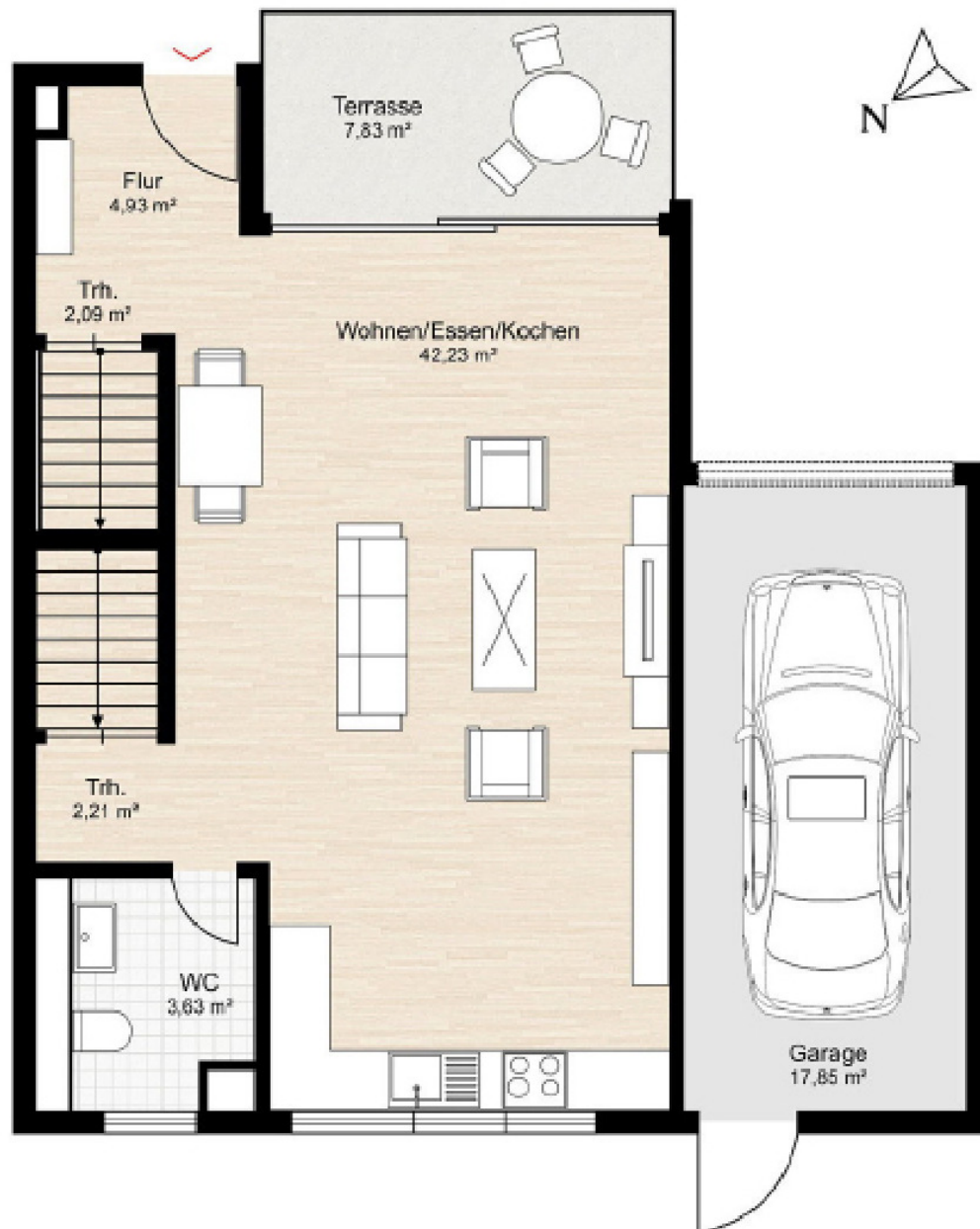
UG

# Exposé - Grundrisse



Katasteramt

# Exposé - Grundrisse

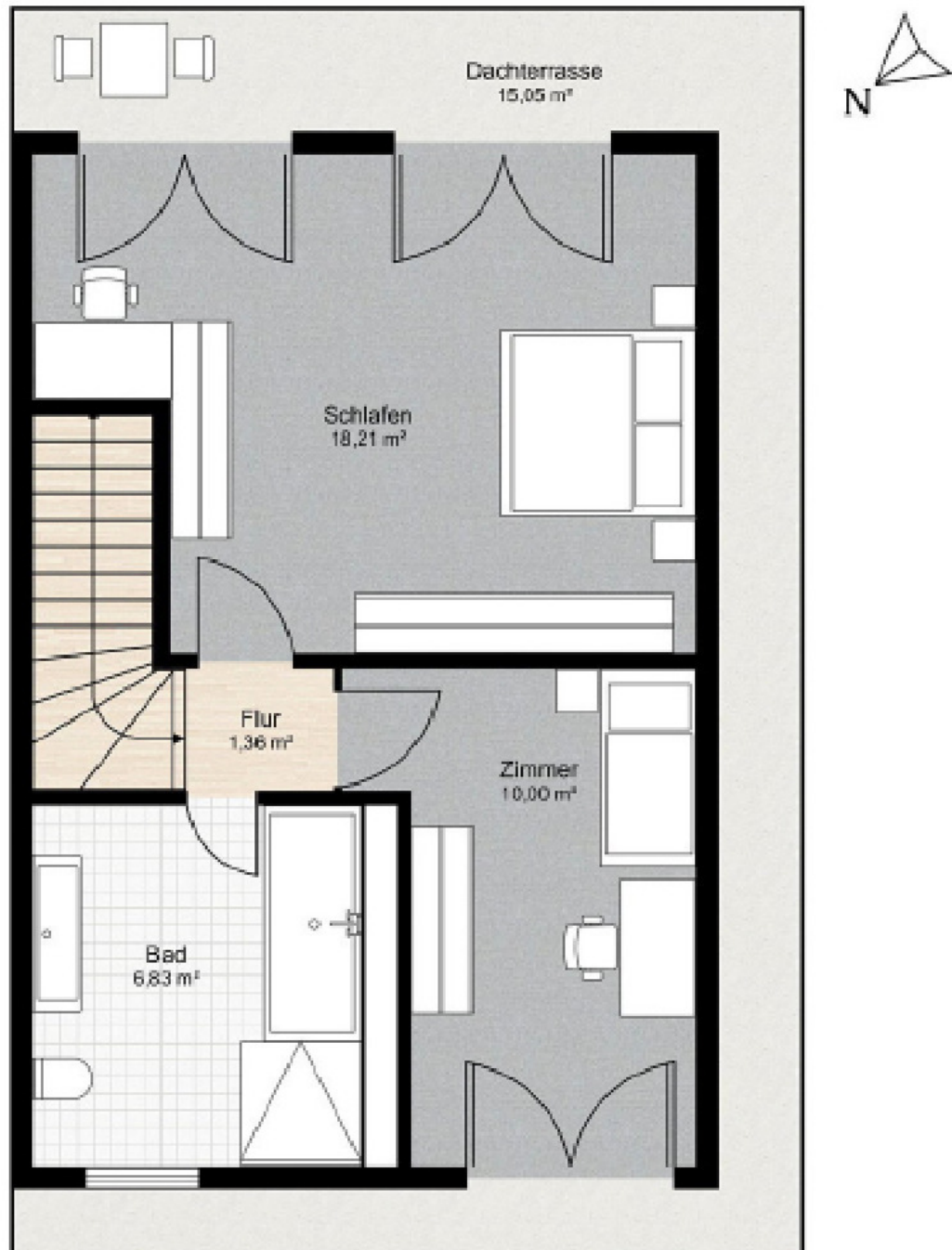




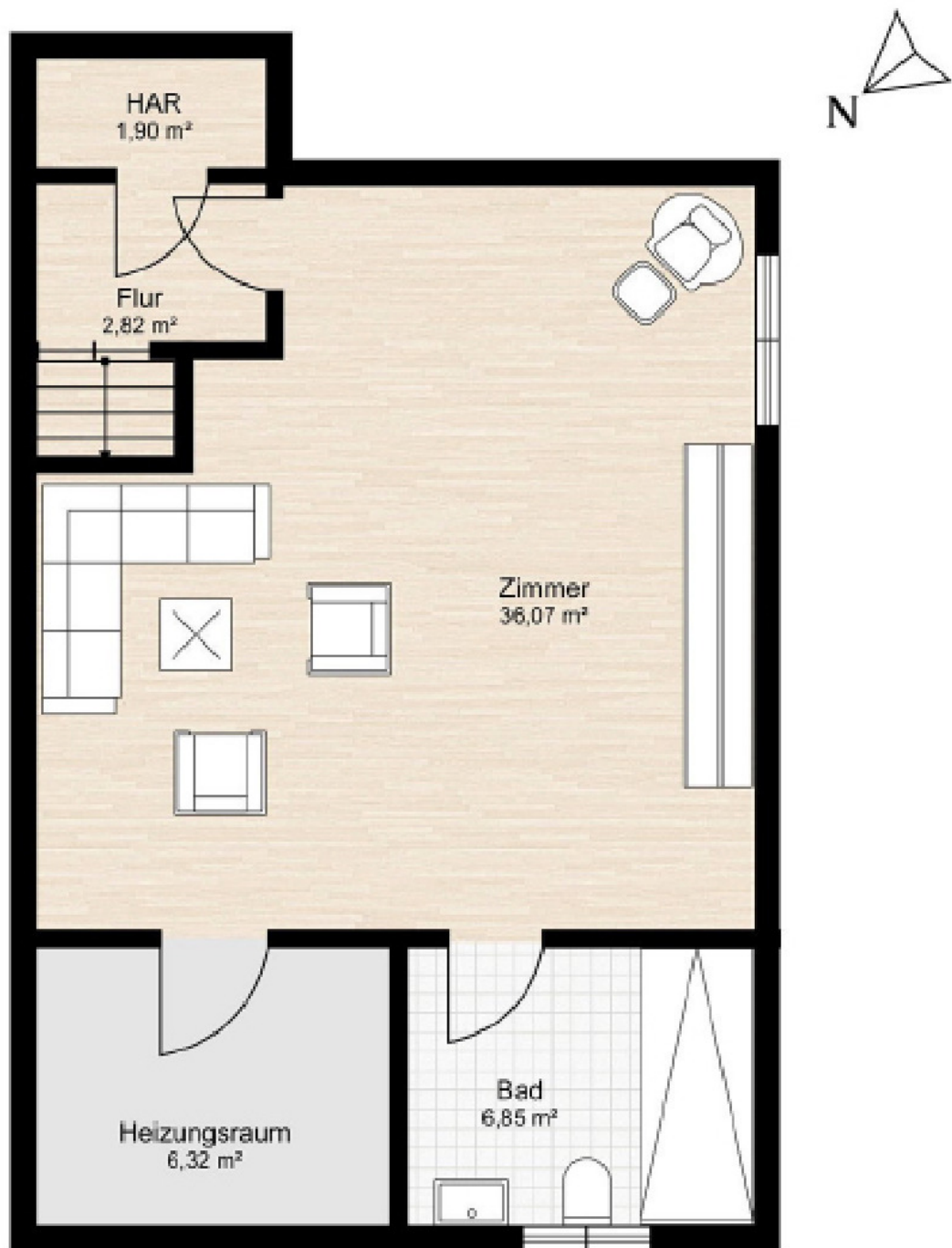
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis / Energy Rating



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2019-002713343

Gültig bis: 22.05.2029

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, einseitig angebaut	
Adresse	Hergenröderstraße 59, 63069 Offenbach	
Gebäudeteil	Doppelhaushälfte	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2019	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2019	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	252 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	[Strom]	
Erneuerbare Energien	Art: Wärmepumpe + Lüftungsanlage	Verwendung: Heizung + Warmwasser
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

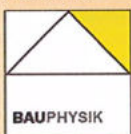
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☐ Aussteller  
☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller



Schlitt Ingenieure GmbH  
Dipl.-Ing. Andreas Schlitt  
Im Erlig 1  
63500 Seligenstadt

23.05.2019

Ausstellungsdatum

SCHLITT INGENIEURE GmbH

Tragwerksplanung • Konstruktion • Bauphysik • SiGeKo

63500 Seligenstadt • Im Erlig 1 Telefon 06182 - 8247 0  
email@schlitt-ingenieure.de Telefax 06182 - 824719

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang  
nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der  
bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

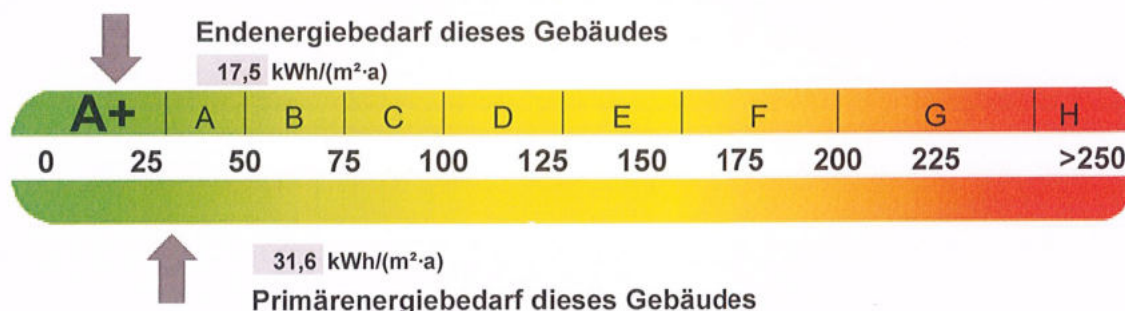
Registriernummer <sup>2</sup> HE-2019-002713343

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 0 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 31,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 50,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>-</sup>

Ist-Wert 0,31 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,44 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☒ eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

17,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Umweltwärme	71 %
Art: Abwärme	Deckungsanteil: 29 %
	0 %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

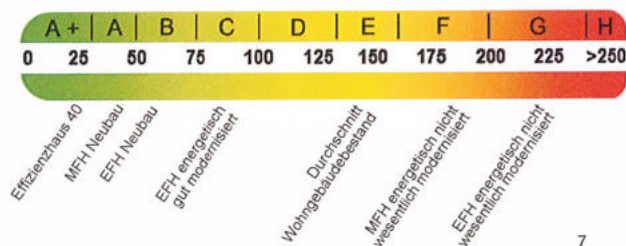
☒ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 50,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>-</sup>: 0,44 W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> EnEV

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> freiwillige

<sup>5</sup> nur bei Neubau