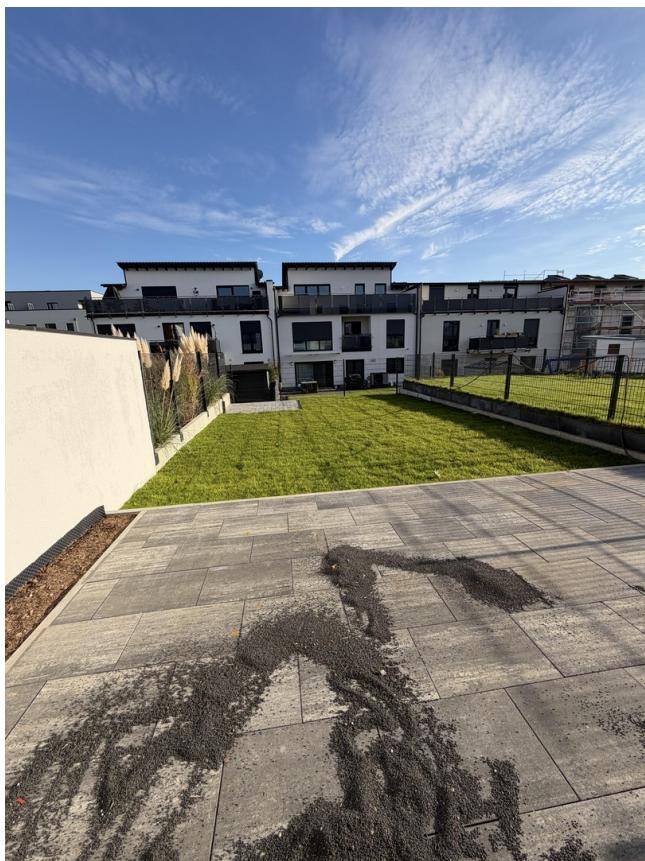


# Exposé

## Reihenhaus in Ofenbach

**NEUBAU Doppelhaushälfte – Optimal für Arbeiten & Wohnen unter einem Dach (Erstbezug)**



Objekt-Nr. OM-413871

### Reihenhaus

Vermietung: **3.000 € + NK**

63073 Ofenbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	9.000 €
Grundstücksfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	6
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	300 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte im begehrten Neubaugebiet von Offenbach-Bieber bietet auf ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein außergewöhnlich flexibles Raumkonzept und eignet sich ideal für Mieter, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten. Das Objekt befindet sich im Erstbezug und überzeugt durch eine hochwertige Bauweise, energieeffiziente Technik sowie eine durchdachte Grundrissgestaltung.

Aufgeteilt in 7 großzügige, flexibel nutzbare Zimmer, bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als reines Wohnhaus, als Mehrgenerationendomizil oder als Kombination aus Büro, Praxis oder gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und privater Wohnetage im Ober- und Dachgeschoss.

Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohnbereich mit direktem Zugang zum privaten Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ein weiteres Highlight ist die große Dachterrasse, die zusätzlichen Freiraum mit Blick ins moderne Wohnumfeld bietet.

Das gesamte Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und sorgt in Verbindung mit dem Neubau-Standard für ein angenehmes und energieeffizientes Wohnklima. Ein bereits vorhandener Glasfaseranschluss garantiert höchste Internetgeschwindigkeit – ein großer Vorteil für Homeoffice, Selbstständige und Unternehmer.

Zur Immobilie gehören zudem zwei private Stellplätze direkt am Haus. Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 60 m<sup>2</sup>.

Dank der intelligenten Aufteilung eignet sich das Haus ideal für:

Selbstständige & Unternehmer, die im Erdgeschoss ihren beruflichen Alltag gestalten und in den oberen Etagen wohnen möchten,

Mehrgenerationen-Haushalte, die separate Bereiche innerhalb eines Hauses nutzen möchten, Familien oder Paare mit hohem Anspruch an Flexibilität, Komfort und moderne Ausstattung.

Das Objekt verbindet urbanes Wohnen, berufliche Nutzungsmöglichkeiten und hohe Lebensqualität in einem attraktiven Neubauensemble.

## Ausstattung

Die Doppelhaushälfte präsentiert sich als hochwertiger Neubau im Erstbezug und überzeugt durch eine moderne, funktionale und energieeffiziente Ausstattung. Alle Wohnräume sind hell gestaltet und bieten dank der durchdachten Grundrissplanung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen gehören unter anderem:

Fußbodenheizung im gesamten Haus für eine angenehme und effiziente Wärmeverteilung

7 flexibel nutzbare Zimmer, ideal als Wohn-, Schlaf-, Büro- oder Arbeitsräume

Glasfaseranschluss, perfekt für Homeoffice, Streaming oder gewerbliche Nutzung

Große Dachterrasse mit ansprechender Aufenthaltsqualität

Privater Gartenbereich, der zusätzlichen Freiraum zum Entspannen bietet

2 eigene Außenstellplätze direkt vor dem Objekt

Moderne Bauweise nach aktuellen energetischen Standards

Hochwertige Fensterflächen für lichtdurchflutete Räume

Flexible Nutzbarkeit, perfekt für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Optimale Eignung für Gewerbe- oder Büroflächen im Erdgeschoss mit privatem Wohnbereich in den oberen Etagen

Das Objekt vereint moderne Technik, funktionale Raumauftteilung und hohen Wohnkomfort. Es bietet ideale Voraussetzungen für Selbstständige, Familien oder Mehrgenerationenkonzepte und eröffnet vielseitige Nutzungsperspektiven in einem ansprechenden Neubauambiente.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Garten, Dachterrasse, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Zwischenvermietung und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Das Objekt wird im Erstbezug vermietet und ist ab sofort bezugsfrei.

Mietkonditionen auf einen Blick

Kaltmiete: 3.000 € monatlich

Nebenkosten: 300 € monatlich

Warmmiete: 3.300 € monatlich

Kaution: 3 Kaltmieten (9.000 €)

Stellplätze: 2 Außenstellplätze inklusive

Verfügbarkeit: ab sofort

Hinweise

Haustiere nach Vereinbarung möglich

Ideal geeignet für Wohnen & Arbeiten, Selbstständige oder Mehrgenerationenhaushalte

Besichtigungstermine erfolgen nach vorheriger terminlicher Abstimmung

Kontakt & Besichtigung

Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage Haushaltsgröße, berufliche Situation und geplante Nutzung an.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Neubaugebiet von Offenbach-Bieber, einem der gefragtesten und zugleich ruhigsten Stadtteile Offenbachs. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch moderne Bebauung, familienfreundliche Nachbarschaft und eine hohe Lebensqualität aus. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer hervorragenden Infrastruktur und einer sehr guten Anbindung an umliegende Städte wie Frankfurt am Main, Hanau und Darmstadt.

Der Stadtteil bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und lokale Geschäfte, die bequem erreichbar sind. Auch Kindergärten, Schulen, Ärzte und Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung und machen die Lage besonders attraktiv für Familien und Berufstätige.

Die Verkehrsanbindung ist ideal:

Die S-Bahn-Station Offenbach-Bieber ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Frankfurt (ca. 15–20 Minuten) sowie ins Rhein-Main-Gebiet.

Über die nahegelegenen Straßen ist auch die A3 und A661 in kurzer Zeit erreichbar, was eine optimale Anbindung für Pendler und Geschäftsreisende bietet.

Für Natur- und Freizeitliebhaber bietet die Umgebung attraktive Naherholungsgebiete – darunter der beliebte Bieberer Berg, der Wildhof, zahlreiche Wald- und Spazierwege sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Durch die Kombination aus ruhigem Wohnen, exzellenter Infrastruktur und idealer Verkehrsanbindung eignet sich diese Lage perfekt für:

Selbstständige und Gewerbetreibende, die Wohnen und Arbeiten kombinieren,

Pendler mit beruflicher Anbindung nach Frankfurt oder ins Rhein-Main-Gebiet,

Familien, die eine moderne, naturnahe und bestens angebundene Umgebung suchen.

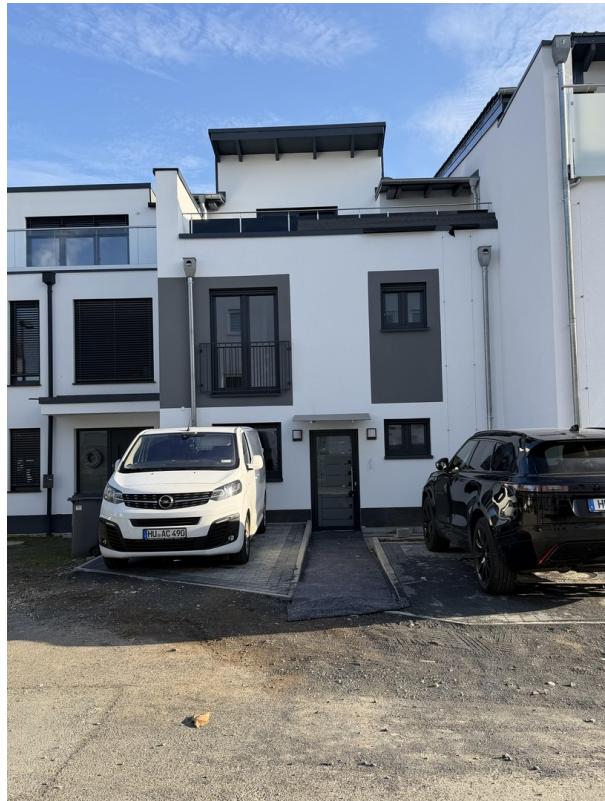
**Infrastruktur:**

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

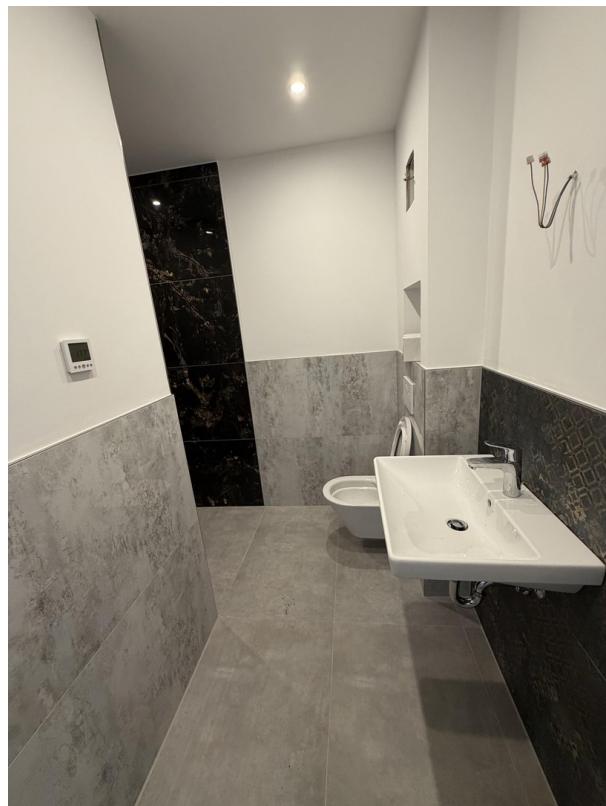
# Exposé - Galerie



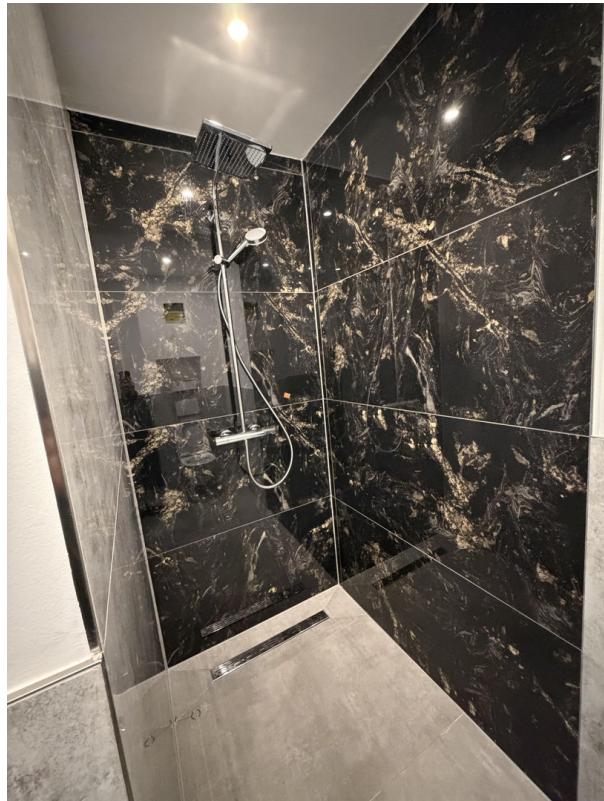
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



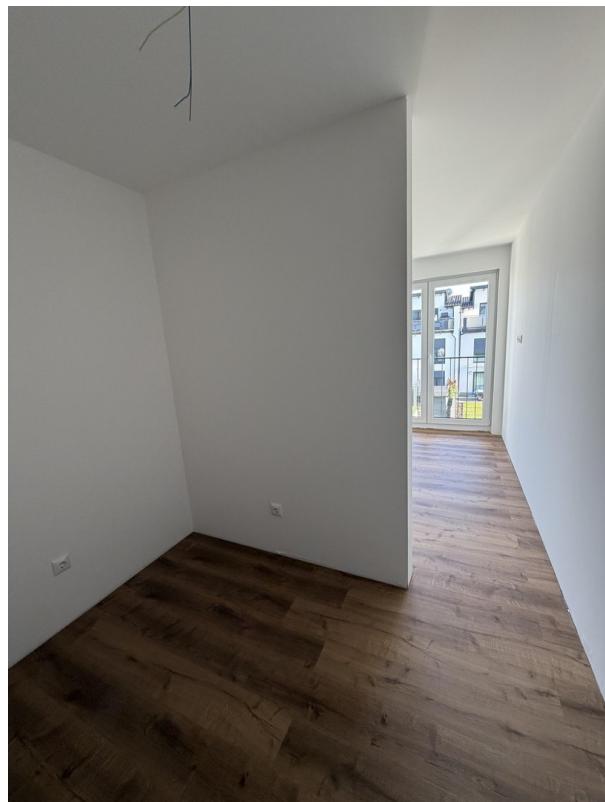
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



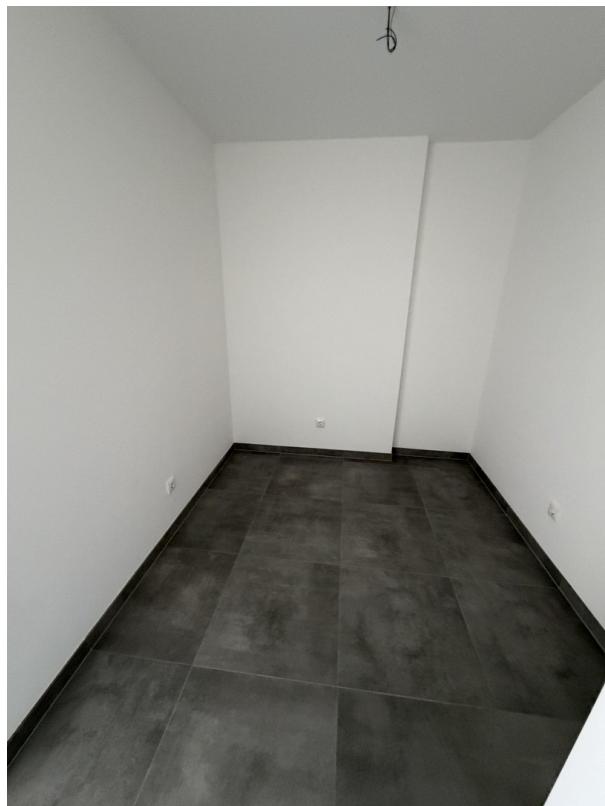
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



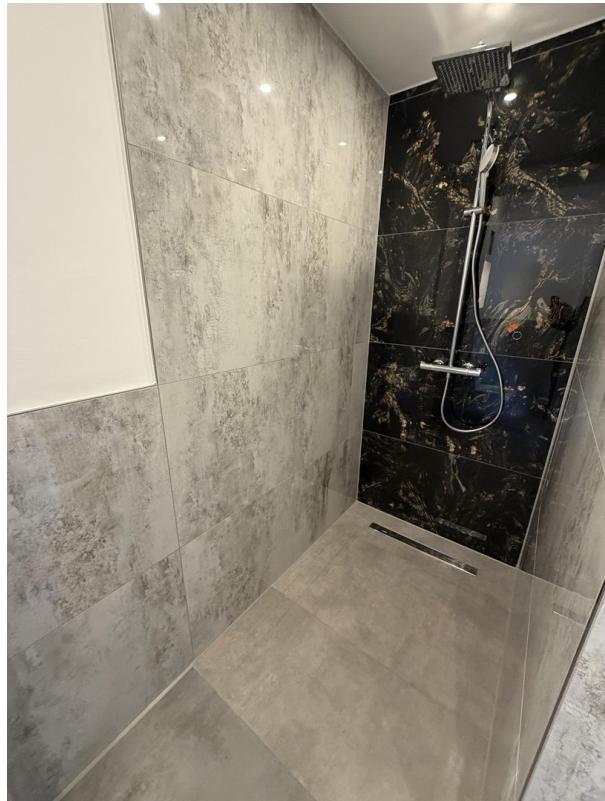
# Exposé - Galerie



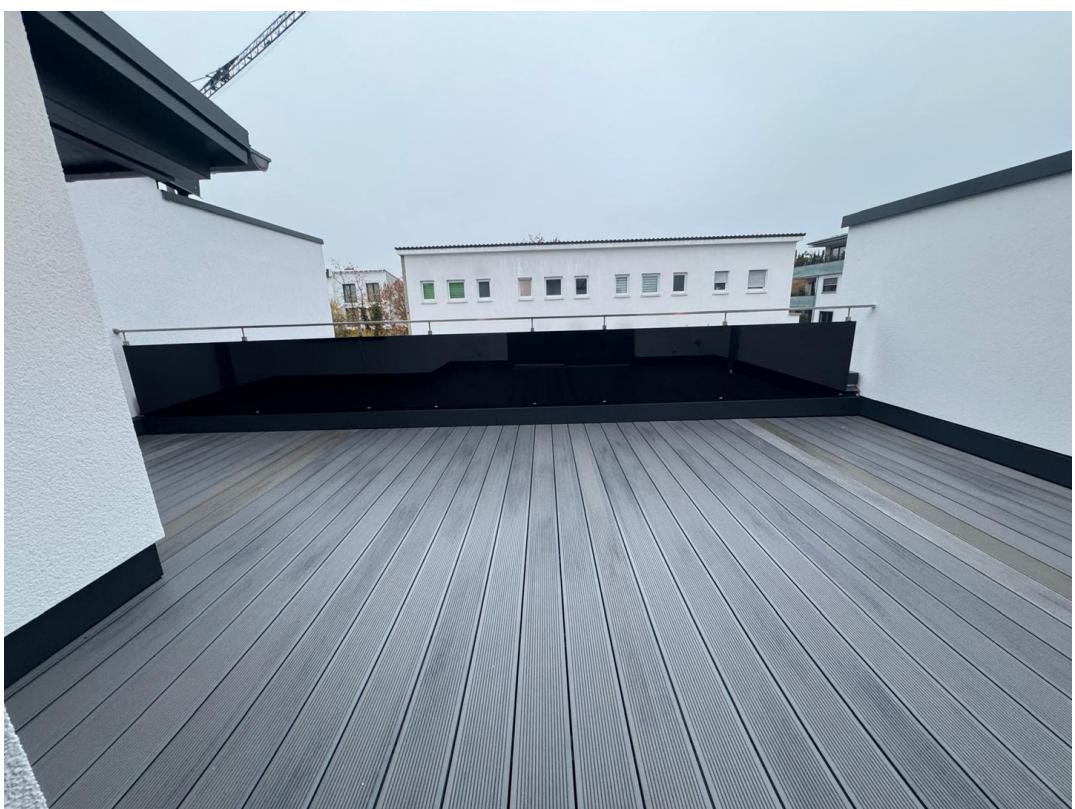
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

