

# Exposé

## Wohnung in Offenbach

### Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Offenbach



Objekt-Nr. OM-421744

#### Wohnung

Vermietung: **1.160 € + NK**

Ansprechpartner:  
W&B Projektentwicklungs GmbH

Goerdelerstraße 33  
63071 Offenbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	67,46 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Holzpellets	Schlafzimmer	1
Summe Nebenkosten	190 €	Badezimmer	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	3.630 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die moderne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem 2023 fertiggestellten Neubau und wird als Zweitbezug angeboten.

Die Wohnung verfügt über eine Mietfläche von ca. 67,46 m<sup>2</sup>. Sie besteht aus einem Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer, einem Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie einem Flur. Der Balkon ist direkt vom Wohn-/Essbereich aus erreichbar.

## Ausstattung

Das Gebäude wurde nach dem KfW-40-EE-Standard errichtet und wird über eine Pelletheizung sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung versorgt. Die Wohnung ist mit Fußbodenheizung, Vinyl- und Fliesenböden sowie dreifach verglasten Fenstern mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Eine Einbauküche inklusive Elektrogeräten ist vorhanden. Im Badezimmer stehen ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss sowie ein Handtuchheizkörper zur Verfügung. Ein Aufzug ist vorhanden. Optional können Highspeed-Internet (24,99 € pro Monat) und TV/SAT-Anschluss (9,99 € pro Monat) zur sofortigen Nutzung bereitgestellt werden.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Goerdelerstraße liegt in einem ruhigen Wohngebiet in Offenbach am Main. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel sowie Anbindungen in Richtung Innenstadt und Rhein-Main-Gebiet sind im näheren Umfeld vorhanden. Die Lage bietet eine Kombination aus stadtnaher Wohnlage und guter infrastruktureller Erreichbarkeit.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	61,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse

## Wohnung 33-02/09

Mietfläche: 67,46m<sup>2</sup>

