

# Exposé

## Wohnung in Offenbach am Main

### Lichtdurchflutete 4Zi. Altbauwohnung mit 2 Balkonen im Offenbacher Westend



Objekt-Nr. OM-426816

#### Wohnung

Vermietung: **2.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tobias Werner

Geishornstraße  
63069 Offenbach am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1900
Zimmer	4,00
Wohnfläche	123,00 m²
Nutzfläche	15,00 m²
Energieträger	Gas
Nebenkosten	75 €
Heizkosten	325 €
Summe Nebenkosten	400 €

Mietsicherheit	6.800 €
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	renoviert
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese aufwendig renovierte 4-Zimmer-Altbauwohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss und bietet auf 123-m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die ganze Familie.

Der wunderschöne Echtholz-Dielenboden wurde aufwendig aufgearbeitet und erstreckt sich über die komplette Wohnung. Die beiden Balkone zur Südseite ausgerichtet, bieten ausreichend Platz und die großzügigen Fenster sorgen für viel Licht. Zur Wohnung gehören zudem zwei Mansardenzimmer sowie ein Kellerabteil und eine separate Waschküche im Keller. Wobei auch die Möglichkeit besteht Waschmaschine und Trockner im vorhandenen Abstellraum innerhalb der Wohnung unterzubringen. Fahrradabstellplätze befinden sich im Hof.

## Ausstattung

Antike Eichenkassettentüren, teilweise elektrische Rollläden, Videosprechanlage, zwei Balkon zum Innenhof, Glasfaseranschluss Modern gefliestes Bad mit Wanne und begehbare Regendusche; separate Gästetoilette.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung wird aktuell noch renoviert. Weitere Bilder folgen. Besichtigung nach Absprache möglich.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Offenbacher Stadtteil Westend, welcher zu den repräsentativsten Stadtteilen Offenbachs gehört und sehr beliebt ist

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Kindergärten, Schule und Ärzte findet man in der unmittelbaren Umgebung. Direkt angrenzend befinden sich der Offenbacher Stadtwald, der weitläufige Möglichkeiten für Sport und Erholung bietet. Der nahegelegene Leonhard-Eißnert-Park ist ein beliebtes Ziel für Familie.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist sehr gut.

- S-Bahn ca. 12 Gehminuten
- Bushaltestelle ca. 1 Gehminute
- Hauptbahnhof ca. 8 Gehminuten

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	143,24 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

