

# Exposé

## Wohnung in Offenbach am Main

### Top-Lage + Balkon + Stellplatz: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung!



Objekt-Nr. OM-446403

### Wohnung

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:  
M. K

Berliner Straße, 286  
63067 Offenbach am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	619 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einer sehr guten Lage. Die Nachbarschaft auf der Etage ist angenehm ruhig und sorgt für ein entspanntes Zusammenleben.

Die Wohnung wurde im Jahr 2017 vor unserem Einzug umfassend renoviert und befindet sich seitdem in einem gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben ist das wunderschöne Fischgrätenparkett, das den Wohnräumen eine besondere Atmosphäre verleiht. Im Jahr 2023 wurden zusätzlich neue Fenster sowie moderne Rollläden eingebaut, was den Wohnkomfort und die energetische Qualität weiter verbessert hat. Weitere Details zur Ausstattung werden separat aufgeführt.

Die Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoss und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Ein großzügiger, sonniger Balkon lädt zum Verweilen ein und bietet einen angenehmen Außenbereich. Zur Wohnung gehören außerdem ein Außenstellplatz sowie ein eigener Kellerraum.

Die Raumaufteilung ist großzügig und funktional gestaltet und bietet gut nutzbare Zimmer mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung wird derzeit von uns als Eigentümern selbst bewohnt. Nach dem Verkauf würden wir sie gerne noch eine Zeit lang weiter nutzen, indem wir sie vom Käufer anmieten und selbstverständlich ganz normal Miete dafür zahlen, da wir aktuell aktiv auf der Suche nach einem passenden Eigenheim sind. Sobald wir ein geeignetes Haus gefunden und den Kauf abgeschlossen haben, würden wir ausziehen. Unser Ziel ist es, den Übergang möglichst zügig und unkompliziert zu gestalten. Gerne können die Details bei einem persönlichen Gespräch vor Ort besprochen werden.

Die Immobilie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger und bietet durch ihre Lage und den gepflegten Zustand eine solide Grundlage für verschiedene Nutzungskonzepte. Es fällt keine Maklerprovision an.

## Ausstattung

Modernisierung 2017:

- \* Umfassende Kernsanierung vor Einzug
- \* Hochwertige Einbauküche mit Bosch-Geräten
- \* Bodenbeläge erneuert, darunter hochwertiges Fischgrätenparkett aufgearbeitet
- \* Fliesen neu verlegt
- \* Badezimmer komplett erneuert
- \* Gäste-WC vollständig saniert
- \* Komplette Erneuerung der Elektrik in der gesamten Wohnung
- \* Neuer, erweiterter Zählerkasten auf der Etage installiert
- \* Alle Steckdosen und Lichtschalter erneuert
- \* Heizkörper erneuert
- \* Wände neu gestrichen

Modernisierung 2023:

- \* Austausch aller Fenster durch hochwertige, moderne Fenster
- \* Einbau elektrischer Rollläden in allen Räumen

\* Innenliegende Schaltersteuerung in allen Zimmern

\* Rollläden in Schlafzimmer und Wohnzimmer zusätzlich per App steuerbar

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Im direkten Umfeld der Berliner Straße 286 befindet sich eine sehr gute und vielseitige Nahversorgung. Mehrere Supermärkte sind schnell erreichbar, darunter EDEKA, REWE, LIDL sowie Penny. Ergänzt wird das Angebot durch Bäckereien, Apotheken, Drogeriemärkte (z. B. Rossmann) sowie kleinere Einzelhandelsgeschäfte entlang der Berliner Straße und im näheren Umfeld. Auch gastronomische Angebote wie Imbisse, Cafés und Restaurants befinden sich in kurzer Entfernung.

Für Sport und Freizeit stehen mehrere Fitnessstudios sowie weitere Sport- und Trainingsmöglichkeiten in der Umgebung zur Verfügung, die gut erreichbar sind.

Die Verkehrsanbindung ist außergewöhnlich direkt und sehr gut ausgebaut. In unmittelbarer Nähe verlaufen sowohl die Autobahn als auch die S-Bahn-Strecke. Die Autobahn sorgt für eine schnelle Anbindung an das gesamte Rhein-Main-Gebiet, während die S-Bahn in direkter Umgebung eine sehr gute Verbindung nach Frankfurt am Main und in die Region bietet. Zusätzlich verkehren entlang der Berliner Straße mehrere Bus- und Straßenbahnlinien mit Anbindung an die Offenbacher Innenstadt sowie den Hauptbahnhof. Von dort bestehen regelmäßige S-Bahn-Verbindungen in alle Richtungen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche mit Durchgang Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Gäste WC



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon mit Außenjalousien

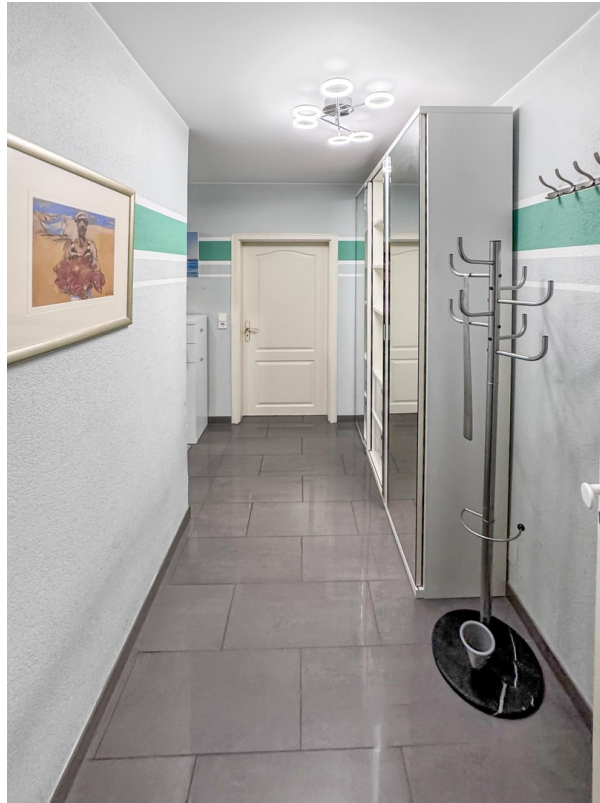


FliegengitterWohn+Schlafzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Eingang



Bad

# Exposé - Galerie



Begehbarer Dusche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

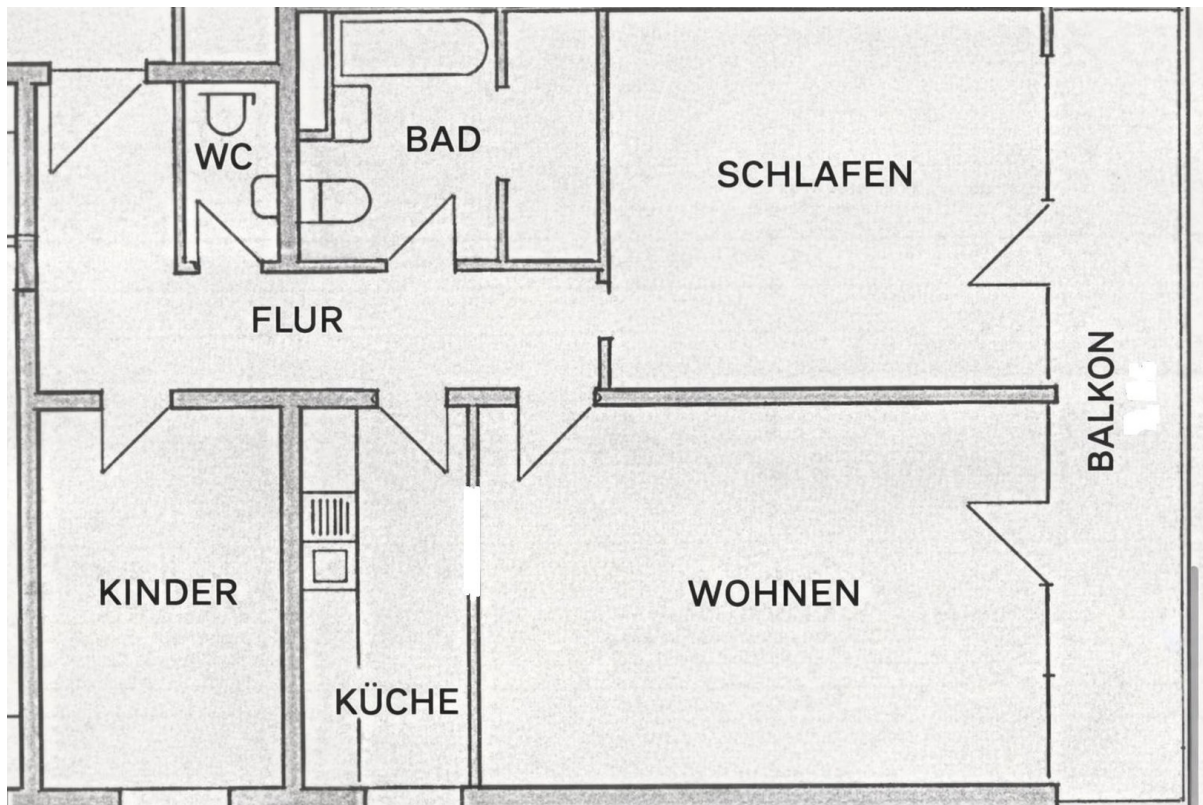


Haus



Außenstellplatz

# Exposé - Grundrisse



Grundriss