

Modernes Wohnjuwel - komfortabel und effizient

Provisionsfrei ohne Makler

495.000 € - VB



Besichtigung und weitere Informationen unter
Haus-in-buergel@t-online.de

Mobil: 0171 3571446

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses gepflegte, einseitig angebaute Einfamilienhaus mit Teilunterkellerung vereint moderne Technik mit Wohlfühlatmosphäre im Grünen.

Das Gebäude wurde kontinuierlich und liebevoll modernisiert und über die Jahre permanent gepflegt, um den hohen Ansprüchen an Wohnqualität und Nachhaltigkeit gerecht zu werden.

Highlights der Ausstattung

- **Energie und Klima:** Dank der modernen **Photovoltaik Anlage** produzieren Sie ihren Strom selbst. Für das perfekte Wohlfühlklima an heißen Sommertagen sorgt die **integrierte Klimaanlage im Schlafzimmer**.
- **Fenster und Schutz:** Das gesamte Haus ist mit einer hochwertigen Zweifach- und Dreifachverglasung ausgestattet, die für effiziente Dämmwerte sorgen. Wesentliche Fenster verfügen über robuste Aluminium-Rollläden und maßangefertigte Fliegenschutzrollos. Die Verriegelung entspricht den Sicherheitsstandards WK II.
- **Design:** Im Innenbereich erwartet Sie eine neu gestaltete Treppe, die als Blickfang die Etagen miteinander verbindet. Die Böden sind zum größten Teil mit hochwertigem Parkett und Designer-Fliesen belegt.
- **Platz für Fahrzeuge:** Eine Doppelgarage bietet ausreichend Raum für PWKs, einschließlich **Wallbox für E-Fahrzeuge**, Fahrräder und Stauraum.

Ihr Privates Gartenparadies

Der Außenbereich ist eine echte Entspannungsoase, ohne dabei viel Arbeit zu machen.

- 40qm **Sonnenterrasse:** viel Platz für Grillabende, Loungemöbel und gesellige Stunden
- **Pflegeleichter Garten:** Der Garten ist harmonisch angelegt, mit blickdichten Büschen und einer Auswahl an **Obstbäumen**, die eine frische Ernte direkt vor der Haustür garantieren.
- **Einfriedung:** Eine unlängst installierte, moderne Zaunanlage nebst Tor und Umbauung gibt Ihnen ausreichend Privatsphäre, wirkt aber dennoch offen.
- **Als optionales Highlight schließt ein beheizter (Wärmepumpe) Swim-Spa mit Gegenstromanlage, eingebettet in Robinienholz, an die Terrasse an. Der Pool kann ganzjährig genutzt werden. Dieser Luxus kann mit entsprechendem Aufpreis miterworben werden. Besteht ihrerseits kein Interesse wird der Pool vom Besitzer entfernt.**

Fazit: Ein Einziehen–und –Wohlfühlen–Haus, das durch seine hochwertige Technik, PV-Anlage, Klima und Dreifachverglasung für die Zukunft bestens gerüstet ist.

Die Etagen Im Einzelnen

Erdgeschoss

Die offen gestaltete, hochwertige **Wohnküche** ist mit allen E-Geräten ausgestattet. Besonders funktional ist der große, freistehende Küchenblock, der viel Platz zum Vorbereiten von Speisen bietet.

Der Küchenbereich geht fließend in den gemütlichen Esszimmerbereich über, sodass Sie stets während des Kochens in Kontakt mit Ihrer Familie oder Ihren Gästen sind.

Die farblich abgestimmten Bodenfliesen aus robustem und pflegeleichtem spanischem Feinsteinzeug geben der Küche ein besonderes Flair.

Das Esszimmer wirkt durch den warmen Parkettboden und den Sichtmauersteinen behaglich, sodass beide Räume ein heimliches Gefühl von Zuhause für Sie und Ihre Gäste vermitteln.

Die Fensterbänke aus Granit mit fossilen Einschlüssen runden das Raumkonzept ab.

Damit Sie an warmen Tagen nicht durch Insekten gestört werden, sind alle Fenster mit Fliegengitterrollos ausgestattet.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich das **Gäste-WC** und der **Hauswirtschaftsraum**, welcher Platz für Ihre Waschmaschine, Trockner und Vorräte bietet.

1. OG

Über die vor kurzem renovierte Treppe gelangen Sie in das erste Obergeschoss.

Das dortige **Wohnzimmer** ist neben dem Erdgeschoss ein weiteres Highlight dieser wunderschönen Immobilie.

Mit rund 36qm Wfl. können Sie sich in diesem optimal geschnittenen, hellen Raum eine Rückzugsoase schaffen.

Das blaue Bambusparkett, welches ein Unikat ist, verleiht dem Raum eine behagliche Wohnatmosphäre, da es je nach Lichteinfall in sattem Blau oder hellem Blaugrau changiert. Die Fensterbänke aus feinem italienischem Marmor fügen sich in das Raumkonzept optimal ein.

Kinderzimmer / Büro

Auf gleicher Ebene befindet sich eines der beiden Kinderzimmer oder Arbeitszimmer, welches ausreichend Platz bietet.

2. OG

Die Wohlfühlzone des Hauses bildet ein luftiges **Badezimmer** mit viel Platz und Freiheit im zweiten Obergeschoss. Durch die kluge Platzierung der Bad-Elemente entsteht eine Atmosphäre der Offenheit und Ruhe.

Die luxuriöse Eckbadewanne ist das Herzstück des Raumes und nutzt den vorhandenen Platz ideal aus. Sie bietet Raum zur Entspannung, allein oder zu zweit.

Die begehbare, große Regendusche lässt Sie am Ende eines anstrengenden Tages erfrischen.

Auch an kühlen Tagen sorgt die Fußbodenheizung für warme Füße. Eingelassene LED-Lichter sorgen für ein Ambiente, das eine klare Investition in Ihre Lebensqualität darstellt.

Alles in Allem ein Ort zum Wohlfühlen.

Schlafzimmer

Das Schlafzimmer vereint Komfort und Organisation.

Die optimal positionierte Klimaanlage arbeitet flüsterleise und sorgt selbst an sehr heißen Sommernächten für eine konstante, angenehme Temperatur von z.B. 21°. So starten Sie ausgeschlafen und mit frischer Energie in den Tag.

Die Klimaanlage sorgt nicht nur für einen kühlen Kopf, sie reguliert im Ankleidebereich die Luftfeuchte, was selbst hochwertige Textilien und Leder schützt.

Durch die Trennung von Schlaf- und Ankleidebereich bleibt das eigentliche Schlafzimmer von wuchtigen Schränken befreit.

Büro / Kinderzimmer

Direkt im Aufgang zum Badezimmer befindet sich ein weiteres Zimmer, welches sich optimal als Kinderzimmer oder Büro eignet. Von dort aus kann man über die Dächer der Altstadt blicken. Das Dachfenster macht den Raum angenehm hell.

Lage

Leben im urbanen Raum mit Kleinstadtfliar, in unmittelbarer Nachbarschaft zu Frankfurt am Main.

Die Nahversorgung ist bestens ausgebaut mit einer Infrastruktur, die alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens bedienen.

Sie erreichen fußläufig den Einzelhandel, Apotheken sowie Allgemein- und Fachmediziner.

Die Anbindung an den ÖPNV mit Verbindung nach Offenbach Stadtmitte, Frankfurt, Hanau, Flughafen, Ffm. Hbf. sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Ebenso sind es nur wenige Kilometer bis zur Anbindung an die Autobahnen (A3) Richtung Würzburg/Köln bzw. Hannover/Basel sowie Darmstadt/Oberursel (Taunus).

Ideal für Familien ist das reichhaltige Angebot an Kitas, Grund- und weiterführenden Schulen sowie Hochschulen und Universitäten, welche fußläufig, mit dem ÖPNV oder mit dem Fahrrad bestens zu erreichen sind.

Direkt vor Ihrer Haustür erstrecken sich weitläufige Naturschutz- und Naherholungsgebiete, die ideal für morgendliche Joggingrunden, ausgedehnte Spaziergänge oder Radtouren geeignet sind.

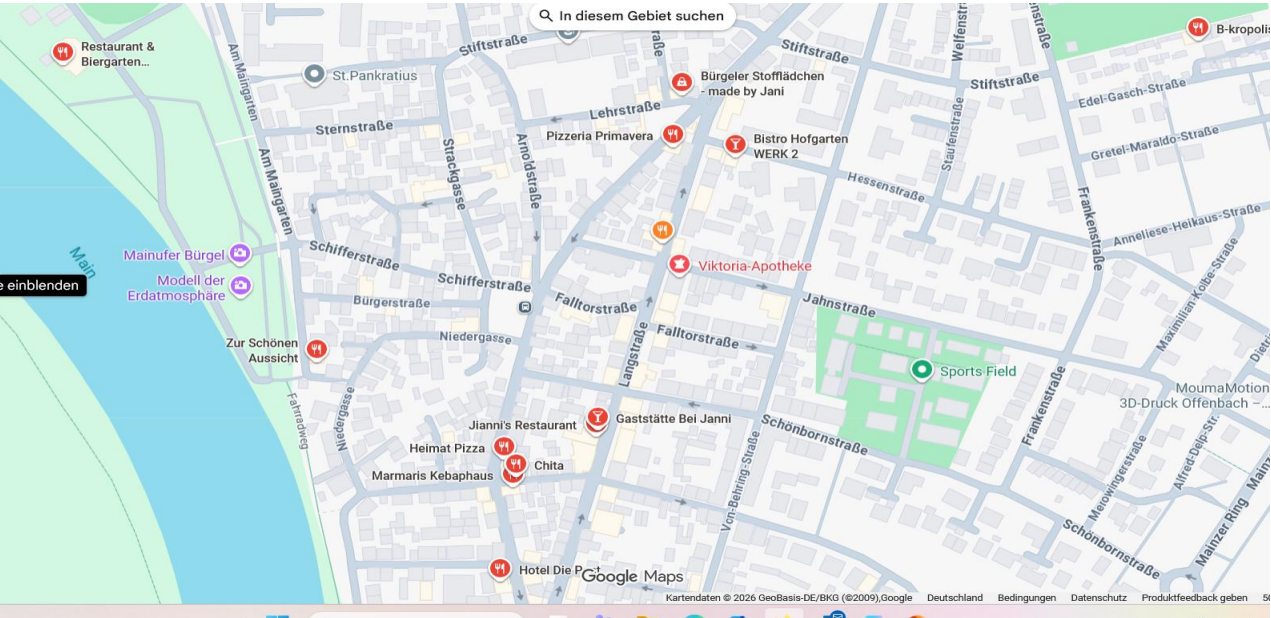
Mehrere Sportstätten und Vereine mit einem großen Angebot an Aktivitäten wie Tennis, Fußball, Handball, Rudern, Wassersport, Stand-Up-Paddling etc. sind ebenfalls vorhanden.

Die grüne Lunge der Stadt liegt praktisch vor Ihrer Tür.

In der nahegelegenen Stadtmitte gibt es auch einiges zu entdecken. Tauchen Sie ein in das Flair des Offenbacher Wochenmarktes und genießen Sie die umliegende, reichhaltige Gastronomie aus Kulinarik, Bistros, Bars und Cafés.

Kulturelle Angebote wie Kinos, Kleintheater und Museen liegen in der Umgebung und sorgen für ein abwechslungsreiches Abendprogramm.

Nahegelegene, große Spielplätze, der städtische Streichelzoo, das Freibad und Badeseen, ein Kletterwald sowie die Kinder- und Jugendfarm machen die Lage besonders für Familien attraktiv.



Gebäudeausstattung

Dieses Haus wurde über die Jahre immer wieder saniert und liebevoll instandgehalten.

Zur Ausstattung gehören:

- Gas-Zentralheizung
- PV-Anlage
- Einbauküche
- Klimaanlage
- Überwiegend dreifachverglaste Fenster WK 2, mit Fliegenschutzrollos, Aluminiumrollladen
- 2-fach verglaste Rundfenster im Treppenhaus
- Doppelgarage
- Wasser, Abwasser, Elektrik auf neuestem Stand der Technik
- Neu gestaltete Fassade

Gebäudedaten

Haustyp	Einfamilienhaus (einseitig Angebaut)
Baujahr	1956
Zustand	Gepflegt
Ausstattung	oberer Standard
Letzte Modernisierung	2023 / 2025
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Angebotspreis	535.000€ (ohne Pool & Pooltechnik)

Etagenzahl	4
Keller	Teilunterkellert
Zimmer gesamt	6

Aufteilung

Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Kinderzimmer / Büro	2
Anzahl Wohnzimmer	1
Anzahl Bäder	1
Anzahl Gäste - WC	1
Anzahl Küche	1
Anzahl Esszimmer	1
Anzahl HWR	1
Anzahl Keller	3/4

Außenbereich

Anzahl Terrasse	1 (36,01qm)
Anzahl Garage	1 Doppelgarage

Flächen

Grundstücksfläche	318 qm
Wohnfläche	152,1 qm
Garage (Doppelgarage)	36 qm
Terrasse	36,01 qm

Modernisierung

Heizungsanlage	2005/2006 Gas-Zentralheizung
Heizkörper	2005
Sanitäre Anlagen	2005
Wasserleitungen	2005
Abwasserleitungen	2005
Stromleitungen	2005
Elektroverteilung	2005 (Haupt & Unterverteilung)
Fenster	2011 (Treppenhaus/Nordseite, 2-fach); 2018 (Rest des Hauses, 3-fach mit Alu-Rollladen, Insektenschutz)
Marmor-/Naturstein-Fensterbänke	2018
Haustür	2011 (Wärmeisolierend, Sicherheitsstufe WK II)
Wandbeläge	2011 (Treppenhaus verputzt)
Bodenbeläge	2005 (Diele/Küche/Kinderzimmer/Bad); 2018
Bodenbeläge	2018 (Wohnzimmer/Schlafzimmer, Esszimmer)
Regenrinnen & Fallrohre	2016
Außenanstrich	2018 (Verputz der Fassade und Anstrich)
Treppensanierung	2018 (HAFA – System)
Klimaanlage	2018
PV- Anlage	2023 (Enpal Mietobjekt welches beim Kauf übernommen werden muss)
Pool Anlage	2020 Einschließlich Einfassung mit Robinienholz
Garagendach	2022 (Folie mit Vorbereitung zur Dachbegrünung)
Einfriedung	2020 Aluminium-Zaunanlage (Valu)
Einfriedung	2025 Außenverputz der Grundstücksmauer
Garagen	2025 Anstrich der Garagentore

Leistungsübersicht

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse	F
Energieverbrauchskennwert	169,40 kWh/(m ² *a)
Wesentlicher Energieträger	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr Wärmeerzeuger	2006
Baujahr PV-Anlage	2023
PV – Anlage Leistung	7,6 KW/p; 10KW Speicher, 11KW – Wallbox
PV – Anlage Ertrag (Produktion)	2023 => 6093,2 KW
	2024 => 6648,1 KW
	2025 => 6091,0 KW
	2026 => 172 KW (Januar – Februar)

Gebäudedaten

Wohnflächen

Projekt:	0506-2024_Frey
Ersteller:	aschroeder
Datum / Zeit:	27.06.2025 / 23:48
Hinweis:	Flächen sind aufgemessen, können aber abweichen

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Wohnfläche [m²]
DG				
Ankleide < 2 m				
	Ankleide 1-2 m	1	0.5*(1.609*0.510)	0,410
			Summe	0,410
Ankleide > 2 m				
	Ankleide 2 m	1	2.540*1.609	4,087
			Summe	4,087
Bad				
	Bad	1	2.172*0.400	0,869
		2	0.5*(4.497+4.490)*2.322	10,434
		3	0.5*(3.210+3.207)*1.115	3,577
		4	1.690*0.990	1,673
			Summe	16,553
Flur				
	Flur	1	0.5*(0.100+0.077)*0.390	0,035
		2	1.250*1.068	1,335
			Summe	1,370
Heizung				
	Heizung	1	0.5*(0.390*0.023)	0,004
		2	1.250*1.142	1,427
			Summe	1,431
Schlafen > 2 m				
	Schlafen > 2 m	1	3.176*2.540	8,067
			Summe	8,067
Schlafzimmer < 2 m				
	Schlafen 1-2 m	1	0.5*(3.176*0.510)	0,810
			Summe	0,810
Zimmer < 2 m				
	Zimmer < 2 m	1	0.5*(4.021*0.545)	1,096
			Summe	1,096
Zimmer > 2 m				
	Zimmer > 2 m	1	4.021*2.905	11,682
			Summe	11,682
Summe DG				45,506
EG				
Eingang - Flur				
	Eingang - Flur	1	1.015*0.785	0,797
		2	3.600*1.145	4,122
		3	1.250*1.165	1,456
			Summe	6,375
Essen				

Gebäudedaten

Wohnflächen

Projekt: 0508-2024_Frey
Ersteller: aschroeder
Datum / Zeit: 27.08.2025 / 23:48
Hinweis: Flächen sind aufgemessen, können aber abweichen

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Wohnfläche [m²]
	Essen	1	2.155*0.115	0,248
		2	4.881*3.062	14,946
		Summe	15,194	
Küche				
	Küche	1	0.5*(0.400+0.381)*3.290	1,285
		2	4.500*3.440	15,480
		Summe	16,765	
Studio				
	Studio	1	2.087*1.022	2,133
		2	3.450*1.988	6,859
		Summe	8,992	
Terrasse 1/4				
	Terrasse 1/4 d. Fläche	1	0.25*(0.5*(5.318*0.397))	0,264
		2	0.25*(0.5*(6.696*5.318))	4,451
		3	0.25*(0.5*(7.017*4.887))	4,286
		Summe	9,001	
WC				
	WC	1	1.248*0.907	1,132
		Summe	1,132	
Summe EG				57,459
OG				
Flur				
	Flur	1	2.310*1.250	2,888
		Summe	2,888	
Wohnen				
	Wohnen	1	6.467*0.400	2,587
		2	6.617*4.500	29,777
		Summe	32,364	
Zimmer				
	Zimmer	1	4.025*3.450	13,886
		Summe	13,886	
Summe OG				49,138
Gesamtsumme				152,103

Flurkarte

HESSEN



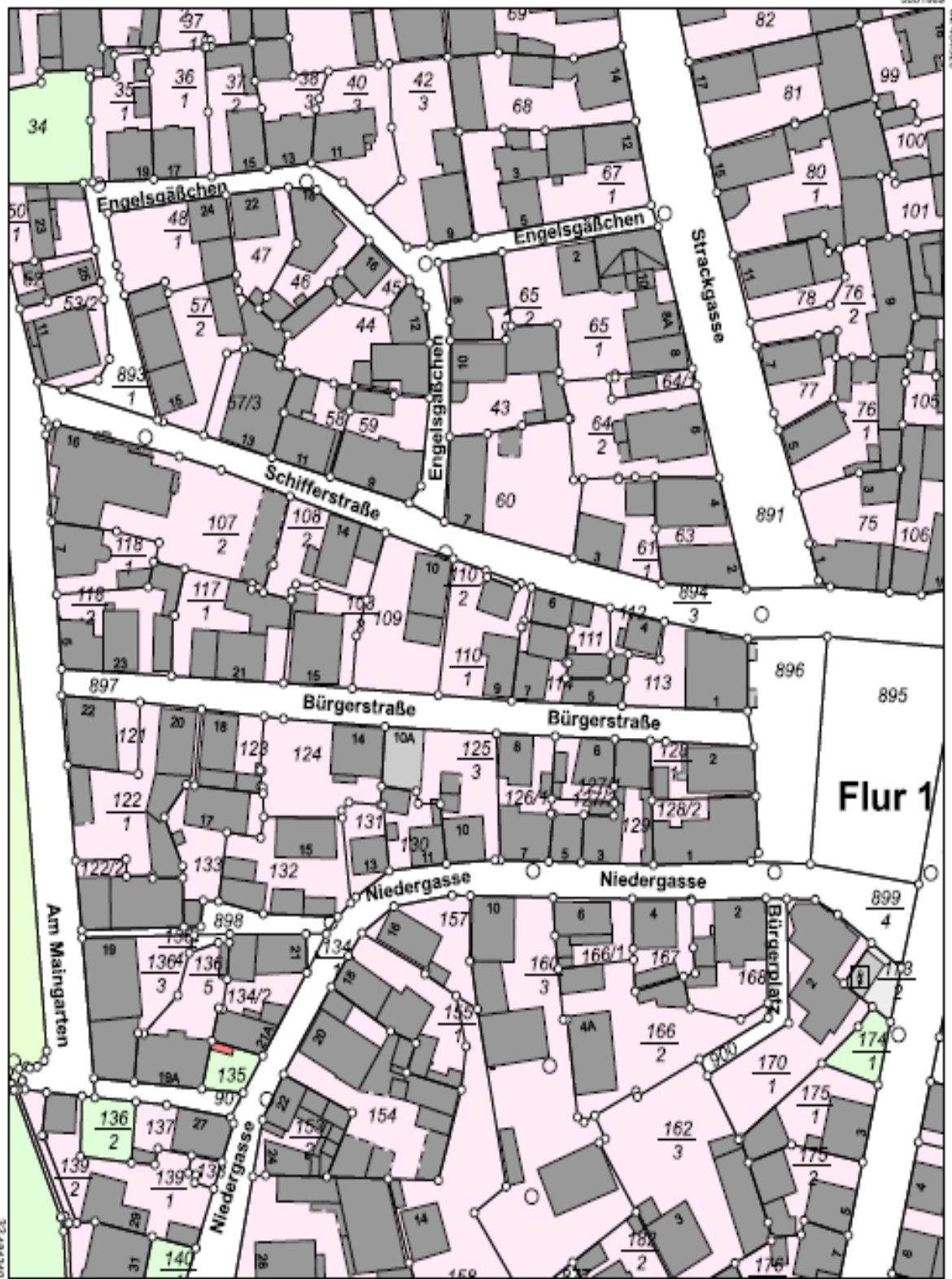
Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 15.10.2023
Antrag: 202249922-1

Flurstück: 110/1
Flur: 1
Gemarkung: Bürgel

Gemeinde: Offenbach am Main
Kreis: Kreisfreie Stadt Offenbach am Main
Regierungsbezirk: Darmstadt



Maßstab 1:1000
0 10 20 30 Meter

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

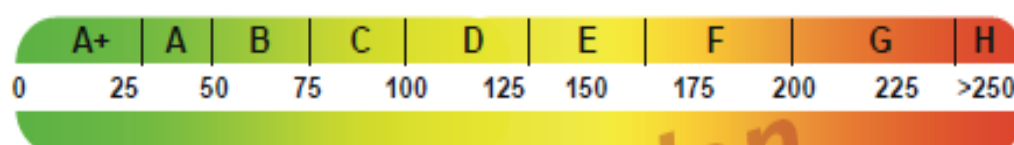
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer: HE-2023-004762679

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Anforderung gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT³

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

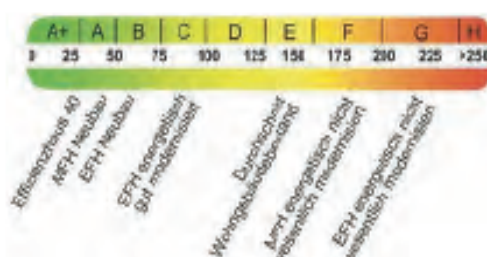
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung	
		%	%
		%	%
		%	%

Maßnahmen zu Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten
- ☐ Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² nur bei Neubau³ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

HE-2023-004762679

3

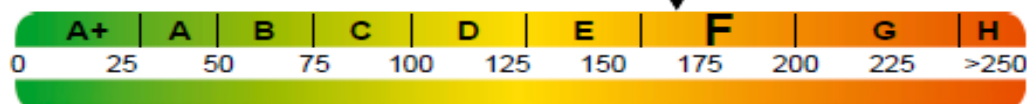
Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

41,90

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch

169,4 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch

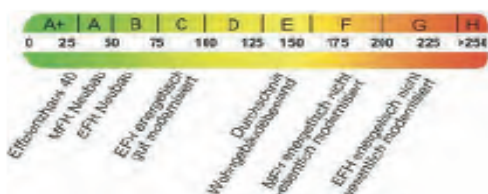
190,6 kWh/(m²·a)**Energieverbrauch dieses Gebäudes**

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

169,40

kWh/(m²·a)**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

von	Zeitraum	bis	Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
01.04.2022		31.03.2023	Gas	1,1	25 384,0	4 224,0	21 160,0	1,32
01.04.2021		31.03.2022	Gas	1,1	30 112,0	4 224,0	25 888,0	1,18
01.04.2020		31.03.2021	Gas	1,1	30 556,0	4 224,0	26 332,0	1,23
01.04.2020		31.03.2023	Kühlungszuschlag	1,8	3 801,6			

Vergleichswerte Endenergie³

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Anmerkung zur PV - Anlage

Die PV-Anlage nebst dem Speicher und der Wallbox ist ein Mietobjekt der Fa. Enpal.

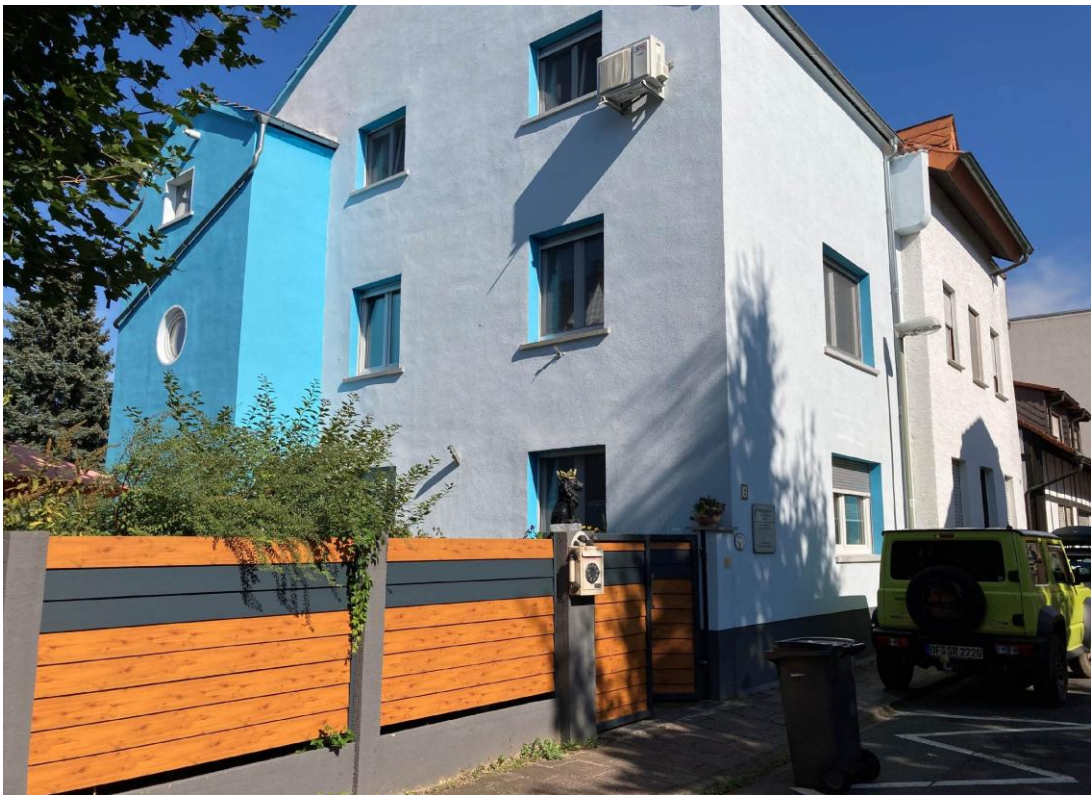
Mit dem Kauf der hier angebotenen Immobilie geht der Mietvertrag an den zukünftigen Eigentümer über.

Dies ist Grundbestandteil des Mietvertrages zwischen dem Eigentümer der Immobilie und der Fa. Enpal.

Es besteht zudem die Möglichkeit des Eigentümers der Immobilie die PV - Anlage von der Fima Enpal

käuflich zu erwerben. Es gelten hierfür die Vereinbarungen des Mietvertrages.

Gebäudeansicht

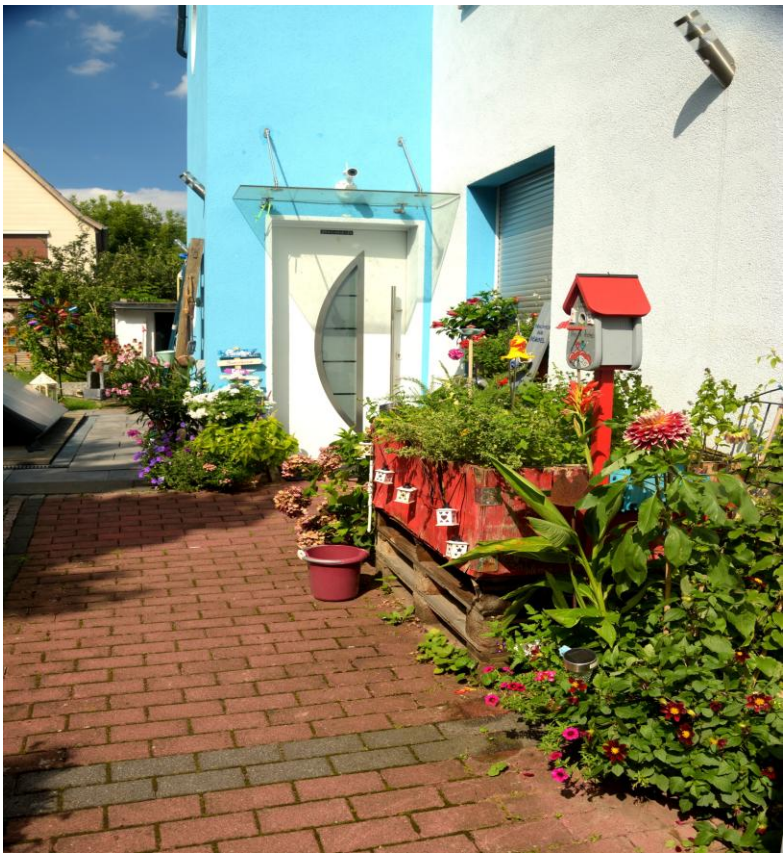


Gebäudeansicht



Garten





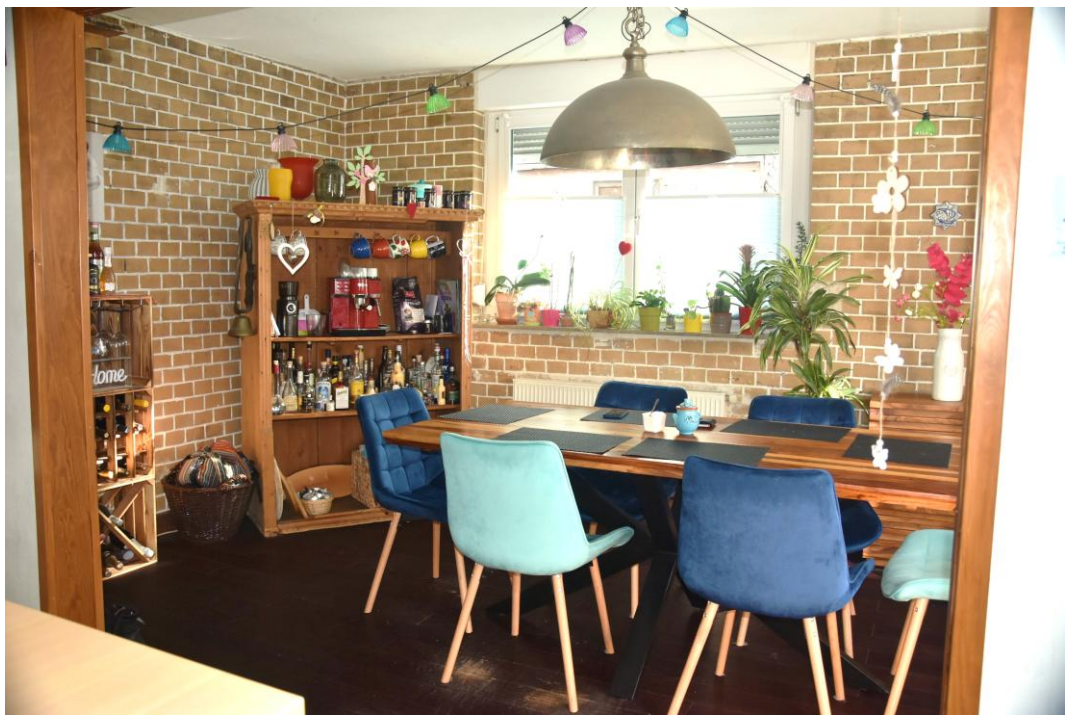
Küche und Essbereich EG



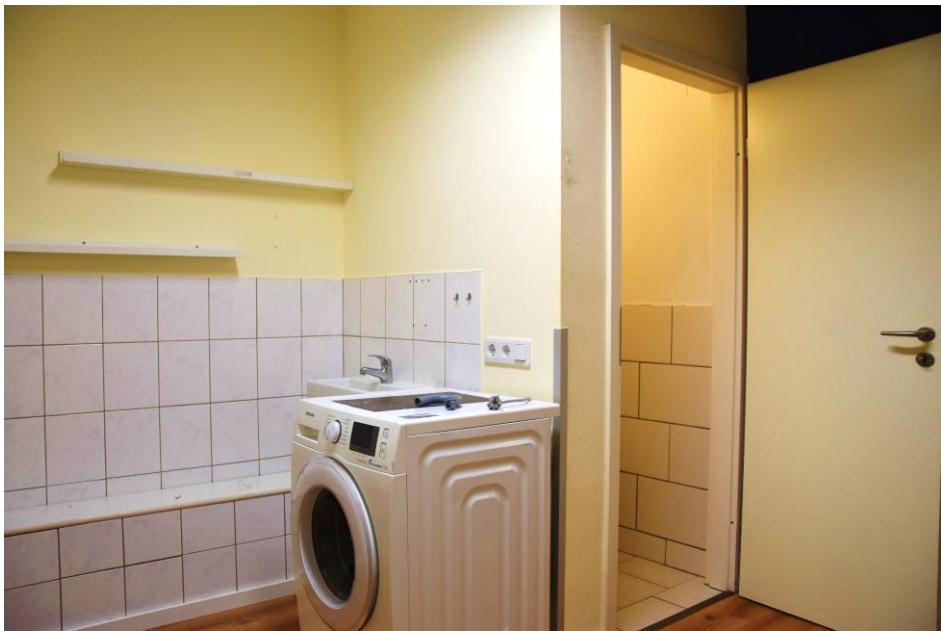
Küche und Essbereich EG



Küche und Essbereich EG



Hauswirtschaft & Gäste - WC



Wohnzimmer, Erstes OG



Kinderzimmer, erstes OG



Treppenhaus



Gemeinschaftsbad



Schlafzimmer, zweites OG



Kellergeschoß

