

Elegantes Einfamilienhaus mit Bauhauscharakter *„An den Eichen“ Offenbach*



Im Auftrag der
Stadtwerke Offenbach Holding GmbH



Verkauf exklusiv durch
SELECT Immobilien GmbH, Frankfurt am Main



In der Stadt am Wald

Zentral im Rhein-Main-Gebiet gelegen und doch direkt am Wald – das Wohnquartier An den Eichen ist attraktiv und vielseitig. Es verbindet Urbanität mit einem hohen Natur- und Freizeitwert zu einem stimmigen Gesamtkonzept. Mittendrin und dabei entspannt.

An den Eichen bietet das Beste aus zwei Welten: Urbanität und unmittelbare Naturnähe. Es sind nur wenige Gehminuten in den angrenzenden Eichenwald und zur Regionalparkroute. Wer mit dem Fahrrad unterwegs ist, kann eine Vielzahl an Routen und Ausflugszielen in der Umgebung entdecken.

Nicht nur die Freizeit beginnt im Quartier An den Eichen direkt vor der Tür, auch die Besorgungen für den täglichen Bedarf sind schnell erledigt. Einkaufsmöglichkeiten gibt es in unmittelbarer Nachbarschaft in Waldheim, in der City von Offenbach oder im Nachbarort Mühlheim. Kindergarten und Grundschule sind fußläufig erreichbar.

Auch ohne Auto sind die Ziele in der Umgebung problemlos zu erreichen. Die Busse der Offenbacher Verkehrs-Betriebe GmbH verbinden An den Eichen schnell mit dem öffentlichen Nahverkehrsnetz und garantieren eine gute Anbindung, unter anderem auch zum Flughafen oder nach Frankfurt, Wiesbaden, Mainz und anderen Städten in der Rhein-Main-Region.

Ihr Zuhause – Offenbach

Offenbach: Die traditionsreiche Stadt am Main entwickelt sich zu einem Zentrum moderner Dienstleistung und gestalterischer Kreativität. Offenbach steht im Rhein-Main-Gebiet für Vielfalt und den Mut, neue Wege zu gehen.

Das Wohnquartier An den Eichen steht für diesen Aufbruch. Es ist das größte zusammenhängende Neubaugebiet in Offenbach, das hochwertigen Wohn- und Lebensraum bietet, der in der Rhein-Main-Region immer knapper wird – und es gibt nur noch wenige Orte, die urbane Strukturen mit einem Naherholungs- und Freizeitwert kombinieren. An den Eichen ist so ein Ort: Zentral gelegen, grenzt er zugleich an das Waldgebiet zwischen Offenbach und Mühlheim.

Heute an morgen gedacht

Das neue Wohnquartier setzt Maßstäbe. So werden die Anforderungen an Häuser von morgen bereits heute mitgedacht und umgesetzt. Aus diesem Grund spielt das Thema Nachhaltigkeit eine zentrale Rolle für An den Eichen: ökologisch, ökonomisch und sozial. Denn nur wer an die Zukunft denkt, kann sie auch mitgestalten.



Ein Haus, das keine Wünsche offen lässt:

- Neubau-Erstbezug
- Edles Echtholzparkett Eiche in allen Wohnräumen
- Hochwertige und elegante Bodenfliesen in Badezimmer, Gäste-WC, Küche, Windfang und Kellerflur
- Malervlies als Wandbelag, weiß gestrichen
- Halogen-Deckenspots im Essbereich
- Elegantes Badezimmer mit großem ebenerdigen Duschbereich
- Gäste-WC
- Ankleidebereich, begehbar von Bad und Schlafzimmer
- Hochwertige und sehr elegante Echtholztreppe Eiche mit Edelstahl-Design
- Hochwertige Fenster und Fenstertüren (überwiegend bodentief) mit Dreischeibenverglasung
- Aluminium-Außenjalousien an den Fensterflächen im Wohnbereich
- Rollläden an allen sonstigen Fenstern und Fenstertüren
- Innovative Heiztechnik mittels Erdwärmepumpe mit Fußboden- und Deckenheizung inklusive Kühlfunktion im Sommer und individueller Raumregelung (Wert € 18.100,-)
- Schöne Einbauküche der Marke Allmilmö
- eine große Terrasse im Erdgeschoss und eine große Dachterrasse im Obergeschoss
- Anschlüsse für Waschmaschine/Trockner im hierfür vorgesehenen Kellerraum
- großzügige und optimal nutzbare Kellerräume
- Gegensprechanlage
- Garage mit angeschlossenen Gerätebereich und direktem Haus- und Gartenzugang
- Kfz-Stellplatz
- Zisterne zur Regenwassernutzung
- Blower-Door-Test mit Zertifikat
- schlüsselfertige Erstellung inklusive Zuwegung
- KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2007)
- Namhafte deutsche Bauträgergesellschaft „Casa Nova“
- Kurzfristiger Bezug möglich
- Keine Käuferprovision



Das Energiesparhaus „all-inclusive“

Durch den Einsatz modernster Energiespartechnik und Wärmedämmung ist dieses Haus ein Energiesparhaus mit einer Heizenergiebilanz, die ihresgleichen sucht. Der Heizwärmebedarf liegt **ca. 50 %** unter dem eines Hauses, das nach den Vorschriften der Energie-sparverordnung gebaut wurde. Es handelt sich um ein KfW-Effizienzhaus 55 (EnEV 2007).

Weiterhin wurde eine Erdwärmepumpe mit Decken- und Fußbodenheizung sowie Kühlfunktion im Sommer eingebaut. Ergänzt wird dieses hochwertige Umweltpaket mit einer Zisterne zur Regenwassernutzung. Besser geht es nicht!

Das Grundstück

Das Grundstück wird von der Stadtwerke Offenbach Holding GmbH (SOH) vergeben. Es wird die kostengünstige Möglichkeit angeboten, das Grundstück auf Erbpacht zu erwerben für nur € 85,- Erbpachtzins pro Monat. In den ersten 15 Jahren besteht jederzeit die Möglichkeit, das Grundstück käuflich zu erwerben.

Art	Einfamilienhaus (Kettenhaus)
Grundstück	288 m ²
Wohnfläche	153 m ²
Nutzfläche	78 m ²
Zimmer	5
Zustand	Neubau-Erstbezug
Kaufpreis	€348.000,-
Garage/Stellplatz	enthalten
Einbauküche	enthalten
	Keine Käuferprovision

Individuelle Terminvereinbarung unter **(069) 900 20 90**

Alle Informationen in diesem Exposé beruhen auf den Angaben unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit unseres Angebots können wir keine Haftung übernehmen.

Grundriss Erdgeschoss



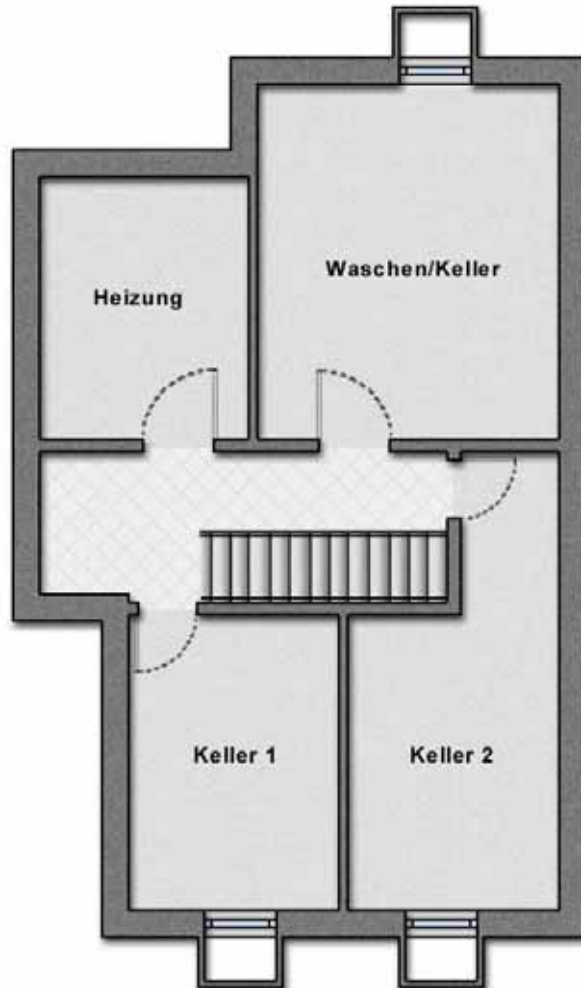
Abstellraum	1,99 m ²	WC	1,47 m ²
Wohnen	22,95 m ²	Windfang	4,70 m ²
Kochen/Essen	30,76 m ²	Terrasse 22,96 m ² (25%)	5,74 m ²
Garage	29,09 m ²		
Wohnfläche gesamt EG			67,61 m²
Nutzfläche gesamt EG			29,09 m²

Grundriss Obergeschoss



Flur	13,65 m ²	Schlafen	14,06 m ²
Ankleide	4,87 m ²	Kind 1	12,78 m ²
Bad	8,19 m ²	Kind 2	13,23 m ²
		Terrasse 20,00 m ² (50%)	10,00 m ²
		Wohnfläche gesamt OG	76,78 m²

Grundriss Kellergeschoss



Flur (Wfl.)	8,56 m ²	Keller 1	10,33 m ²
Heizung/Technik	9,57 m ²	Keller 2	12,77 m ²
		Waschen/Keller	16,70 m ²
		Nutzfläche gesamt UG	49,37 m²

Wohnfläche gesamt	152,95 m²
Nutzfläche gesamt	78,46 m²

Beratung und Verkauf

SELECT Immobilien GmbH
Bachforellenweg 10
60327 Frankfurt-Westhafen

Telefon (069) 900 20 90
Telefax (069) 900 20 910

info@select-immobilien.com
www.select-immobilien.com

SELECT Immobilien GmbH ist Mitglied im

IVD Bundesverband Deutschland

CEPI Europäischer Immobilienverband



Best Property Agent 2006 / 2007 / 2008 / 2010

