

Wohnkonzept SPIRIT

Die „Raumriesen“ unter den Reihenhäusern
Wohnquartier „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.

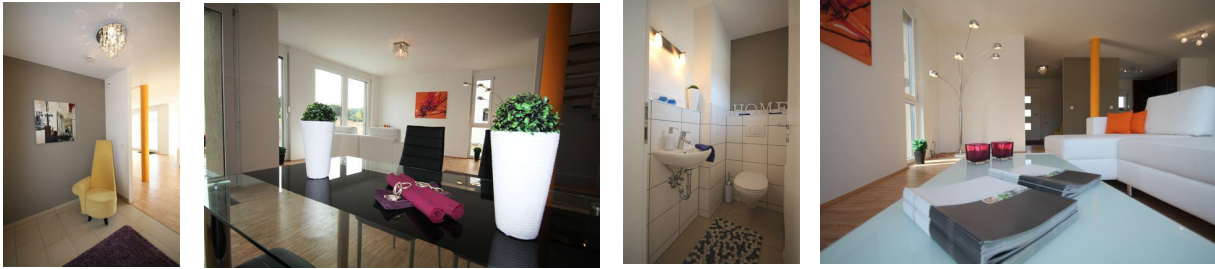
Ihr Zuhause – Offenbach

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 mit gestalten.



Die Häuser SPIRIT

Die Hausgruppe SPIRIT liegt direkt an einem Grünzug im schönen Wohnquartier „An den Eichen“, der sich durch das gesamte Wohngebiet erstreckt. Alle Straßen im neuen Quartier An den Eichen werden verkehrsberuhigt ausgebaut.

Die Häuser „SPIRIT“ präsentieren sich als wahre „Raumriesen“ mit Wohnflächen von ca. 156 m² bis 163 m² und Hausbreiten von ca. acht Metern. Hinzu kommen Nutzflächen von ca. 50 m² bis 53 m². Die Raumaufteilung über drei Wohnebenen darf als optimal bezeichnet werden. Die Grundstücksgrößen von ca. 189 m² bis ca. 230 m² gewährleisten auch außerhalb des Hauses ausreichend Freiraum.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein schöner und offener Wohn-/Essbereich, der an eine halboffene Küche anschließt. Die bodentiefen Fenster unterstreichen die offene und somit sehr helle Raumgestaltung. Eine runde Säule gibt den letzten Pfiff. Auf dieser Ebene wurde auch ein Gäste-WC installiert. Über eine Echtholztreppe mit Vollholztrittstufen erreicht man die weiteren Wohnebenen.

Das Obergeschoss steht in seiner Helligkeit und der großzügigen Raumgestaltung dem Erdgeschoss in nichts nach. Drei große Schlafzimmer und das auf dieser Ebene vorhandene Hauptbad lassen eine großzügige Möblierung zu. Im Tageslicht-Badezimmer werden Fliesen und Badelemente namhafter Hersteller verbaut. Eine Badewanne und eine Dusche sind selbstverständlich vorhanden als auch zwei Waschbecken und Badaccessoires.

Auch auf dieser Wohnebene befinden sich fast ausschließlich bodentiefe Fenster, die die gleiche Helligkeit gewährleisten wie im Erdgeschoss. Zum Hauptschlafzimmer mit 17 m², dessen Raumaufteilung die Installation eines begehbaren Kleiderschranks inklusive Tageslicht zulassen würde, gehört auch ein Balkon.

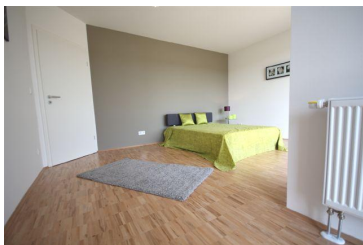
Als krönender Abschluss des Hauses präsentiert sich der Studiobereich auf der Dachgeschosebene. Die Pultdachkonstruktion, verbunden mit einer entsprechenden Deckenhöhe, macht die großzügigen Räume auf dieser Ebene besonders. Die übergroßen und selbstverständlich auch hier überwiegend bodentiefen Fenster gewähren einen herrlichen Blick in die grüne Umgebung des Wohnquartiers. Aber nicht nur durch die Fenster können Sie den Blick in die Umgebung genießen – zwei große Dachterrassen, nach Süden und Norden ausgerichtet, laden zum Verweilen im Freien ein.





Ob als Kinder-/Schlaf- oder Arbeitsbereich genutzt, vielleicht auch als ganz besondere Wellness-Oase, auf dieser Ebene heißt es „Wohlfühlen pur“. Platzsparend wurde hier die Gasbrennwertheizung eingebaut. Auf Wunsch kann auf dieser Wohnebene auch ein weiteres Badezimmer installiert werden – die entsprechenden Anschlüsse sind bereits vorhanden.

Neben den großen Wohnebenen kann sich aber auch das Kellergeschoss sehen lassen. Mit diesen großzügigen Räumlichkeiten gehören Platzprobleme der Vergangenheit an.



Die Häuser SPIRIT werden massiv aus Kalksandsteinen mit Wärmedämm-Verbundsystem errichtet. Hierbei werden die Anforderungen des Mindest-Wärmeschutzes deutlich unterschritten. Alle Fenster sind hochwertig und werden selbstverständlich als Dreischeibenverglasung ausgeführt.

Der Bodenbelag besteht aus massivem Echtholzparkett und ist in allen Wohn- und Schlafräumen vorhanden. In Küche, Bädern und dem Kellerflur werden ansprechende Fliesen verlegt. Alle Wohnräume erhalten einen modernen Wandbelag.

Weiterhin erhält jedes Haus eine eigene Bodenzisterne für die Sammlung von Regenwasser, das für die Gartenbewässerung zur Verfügung steht.

Im Außenbereich werden die Zuwegung, zwei Kfz-Stellplätze sowie die Gartenterrassen mit Betonpflaster bzw. -platten versehen und sind im Kaufpreis bereits enthalten.

Ein Eckhaus der SPIRITS ist bereits fertig gestellt, ein Reihemittelhaus ist bis auf den Innenausbau errichtet, weitere drei Häuser befinden sich im Bau, so dass in Abhängigkeit des Baufortschritts Sonderwünsche und eigene Planungen selbstverständlich noch berücksichtigt werden können.

Dem aber nicht genug: Beim Kauf eines Hauses SPIRIT fällt keine Käuferprovision an und der Verkäufer gewährt nach Zahlung einer ersten Baurate von 25% die Restzahlungen (71,5% + 3,5%) erst bei Bezugfertigkeit.



Der Raumriese SPIRIT lässt keine Wünsche offen

- Neubau-Erstbezug
- Solide Stein-auf-Stein-Bauweise in schlüsselfertiger Erstellung
- Ansprechendes Farbkonzept der Außenfassaden
- Massives Echtholzparkett in allen Wohn- und Schlafräumen
- Offene Echtholztreppe mit Vollholztrittstufen und Holzhandlauf
- Ansprechende Fliesen in Bad, GWC, Küche, Flurbereich EG und Kellerflur
- Hochwertige Fenster und Fenstertüren (überwiegend bodentief) mit Dreischeibenverglasung
- Rollläden und elektrische Aluminium-Außenjalousien
- Moderne Wandbeläge
- Badezimmer mit Sanitärausstattung namhafter Hersteller
- Zusätzlicher Handtuchheizkörper im Hauptbad
- Zusätzliches Gäste-WC
- Anschlüsse für ein weiteres Duschbad im Studiobereich vorhanden
- Telefon- und Antennenanschlüsse in allen Wohnräumen
- eine große Terrasse im Erdgeschoss und Loggien im 1.OG und Dachgeschoss
- Sichtschutttrennwand an Terrasse
- großzügige und optimal nutzbare Kellerräume
- Gas-Brennwertheizung
- Zwei Kfz-Stellplätze im Außenbereich im Kaufpreis enthalten
- Zisterne zur Regenwassernutzung
- Erstellung inklusive Haus-Zuwegung
- Energieeffiziente Bauweise
- Gute Verkehrsanbindung
- Waldrand fußläufig erreichbar
- Keine zusätzliche Käuferprovision

Die Flächen und Kaufpreise

Nr.	Typ	Anschrift	Grundstück inkl. Kfz.	Wfl.	Nfl.	Kaufpreis
01	REH	Oleanderweg 17	232,50	156,20	49,84	€348.500,--
02	RMH	Oleanderweg 19	234,00	163,21	53,03	€335.000,--
03	RMH	Oleanderweg 21	223,00	163,21	53,03	€333.000,--
04	RMH	Oleanderweg 23	223,00	163,21	53,03	€333.000,--
05	REH	Oleanderweg 25	275,50	156,20	49,84	€352.000,--

Keine Käuferprovision

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

Die Flächenberechnungen

		Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
Die Wohnfläche			
EG	Essen / Wohnen	35,31 m ²	38,00 m ²
	Kochen	7,65 m ²	7,65 m ²
	WC	1,47 m ²	1,52 m ²
	Diele	4,79 m ²	5,05 m ²
	Terrasse 20,28 m ²	50% 10,14 m ²	10,14 m ²
	Summe EG	59,36 m²	62,36 m²
OG	Eltern	17,03 m ²	17,29 m ²
	Kind 1	10,58 m ²	12,70 m ²
	Kind 2	12,37 m ²	12,43 m ²
	Bad	7,61 m ²	7,66 m ²
	Flur	4,49 m ²	4,58 m ²
	Balkon 3,00 m ²	50% 1,50 m ²	1,50 m ²
	Summe OG	53,58 m²	56,16 m²
DG	Studio	20,35 m ²	21,29 m ²
	Kind 3	15,68 m ²	15,68 m ²
	Dachterrasse klein 5,74 m ²	50% 2,87 m ²	2,87 m ²
	Dachterrasse groß 8,72 m ² bzw. 9,70 m ² bei REH	50% 4,36 m ²	4,85 m ²
	Summe DG	43,26 m²	44,69 m²
Summe Wohnfläche		156,20 m²	163,21 m²
Die Nutzfläche			
KG	Keller 1 / H.A.	7,95 m ²	= 8,03 m ²
	Keller 2	31,88 m ²	= 34,71 m ²
	Flur	8,54 m ²	= 8,77 m ²
		48,37 m ²	= 51,51 m ²
DG	Heizung	1,47 m ²	= 1,52 m ²
Summe Nutzfläche		49,84 m²	53,03 m²
GESAMT Wohn-/Nutzfläche		206,24 m²	216,24 m²
Umbauter Raum (Kubatur)		716,20 m³	733,48 m³

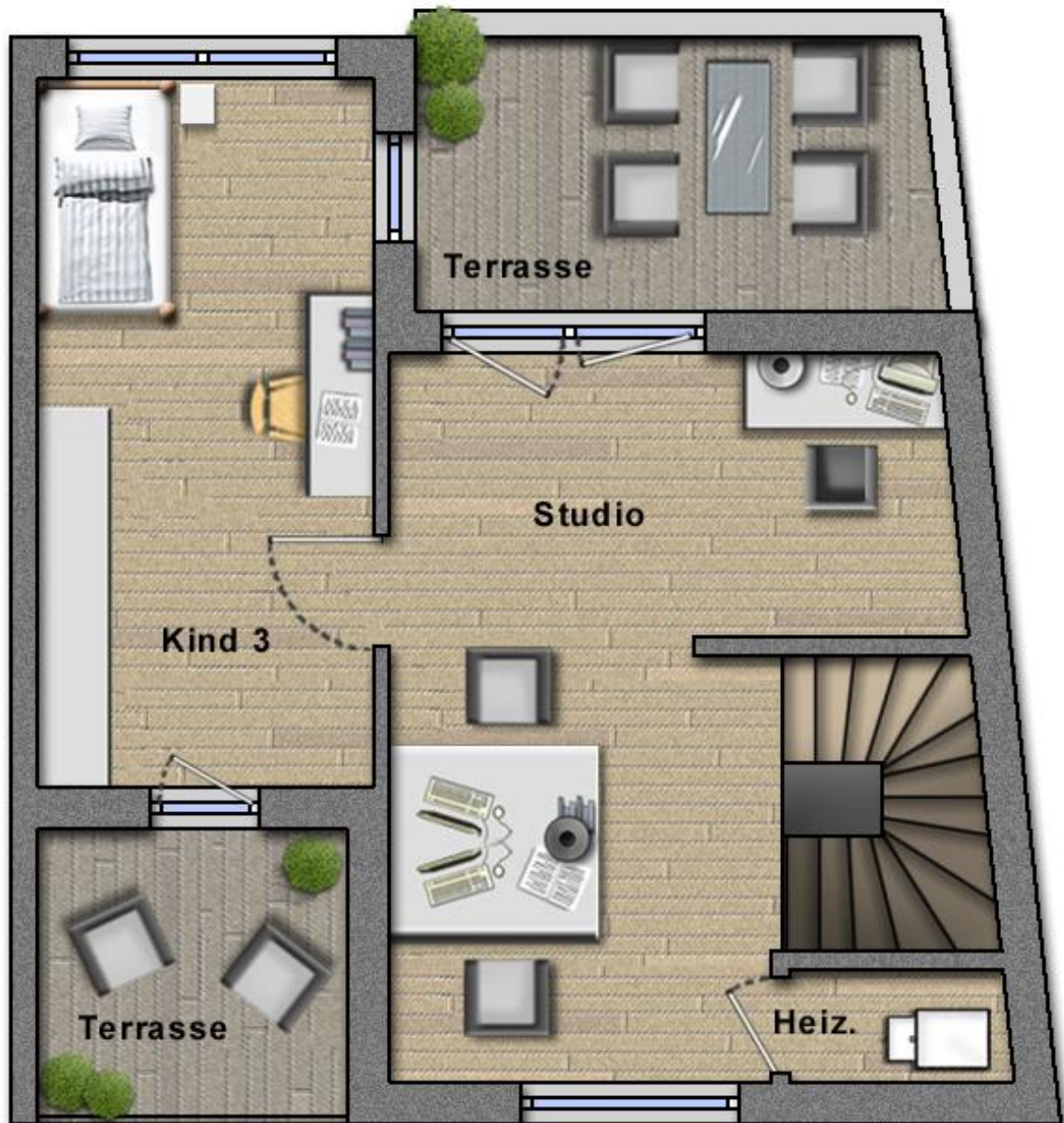
Grundriss Erdgeschoss Reiheneckhaus Nr. 01



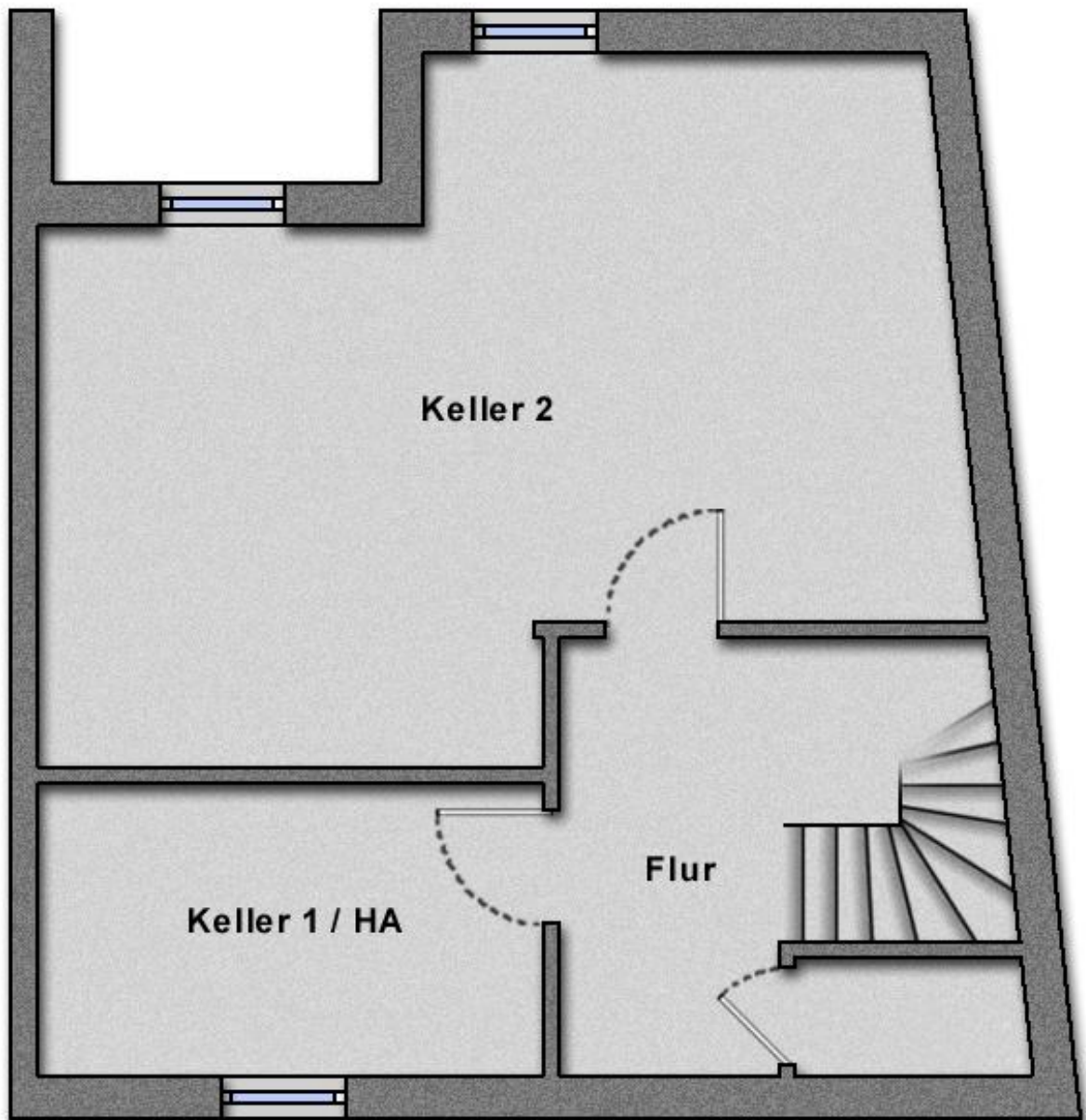
Grundriss Obergeschoss Reiheneckhaus Nr. 01



Grundriss Dachgeschoss (Studio) Reiheneckhaus 01



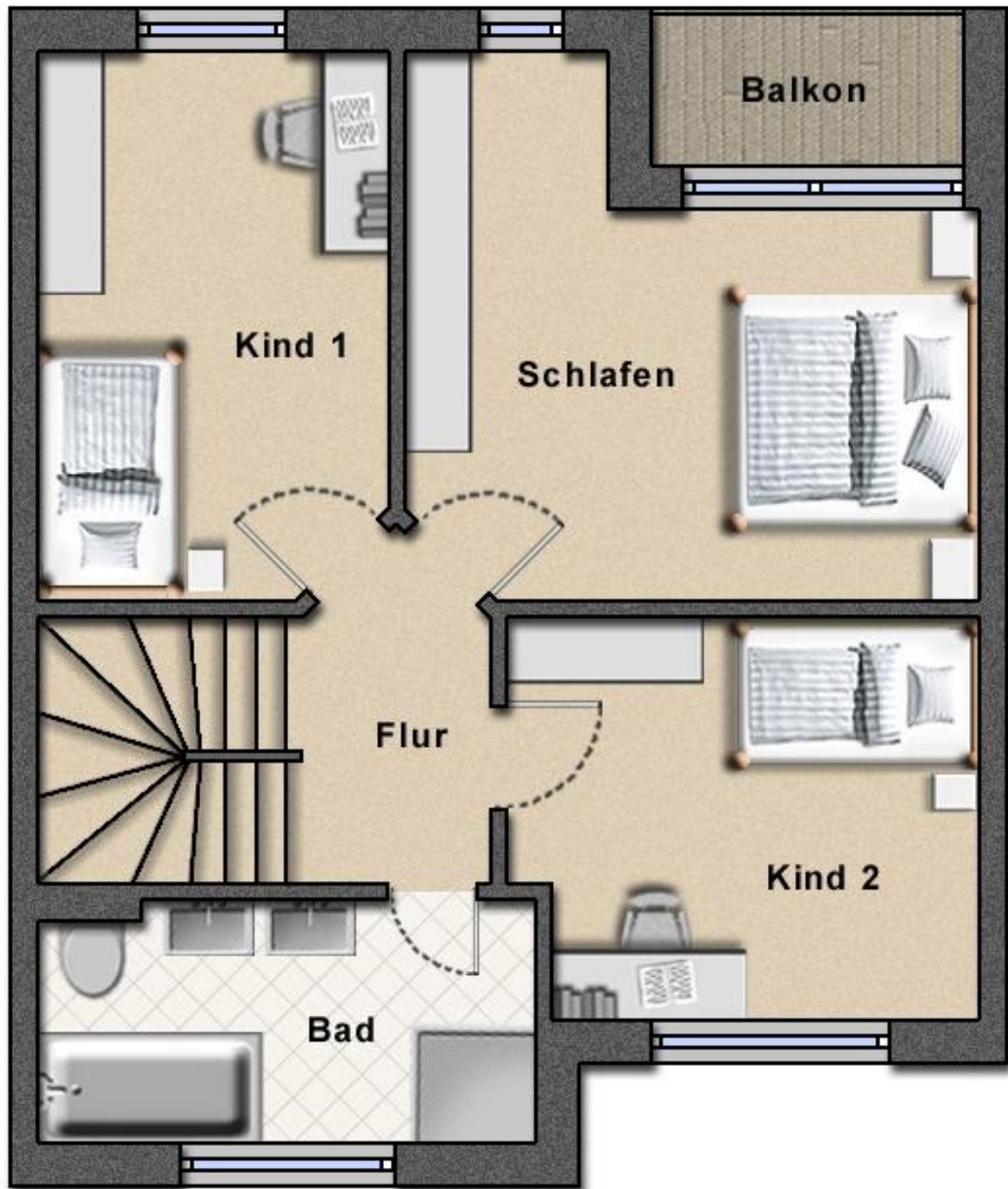
Grundriss Kellergeschoss Reiheneckhaus 01



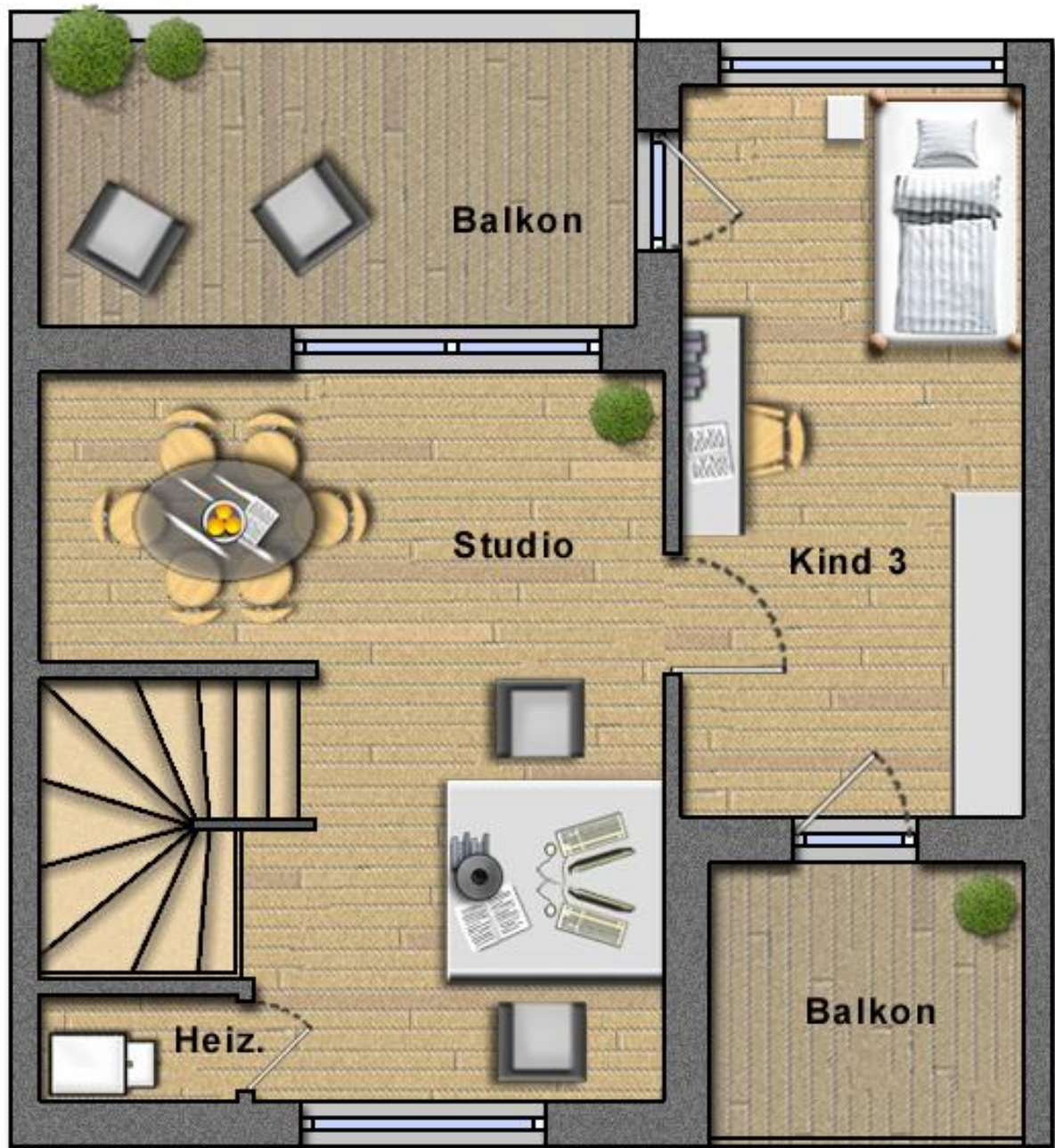
Grundriss Erdgeschoss Reihenmittelhaus



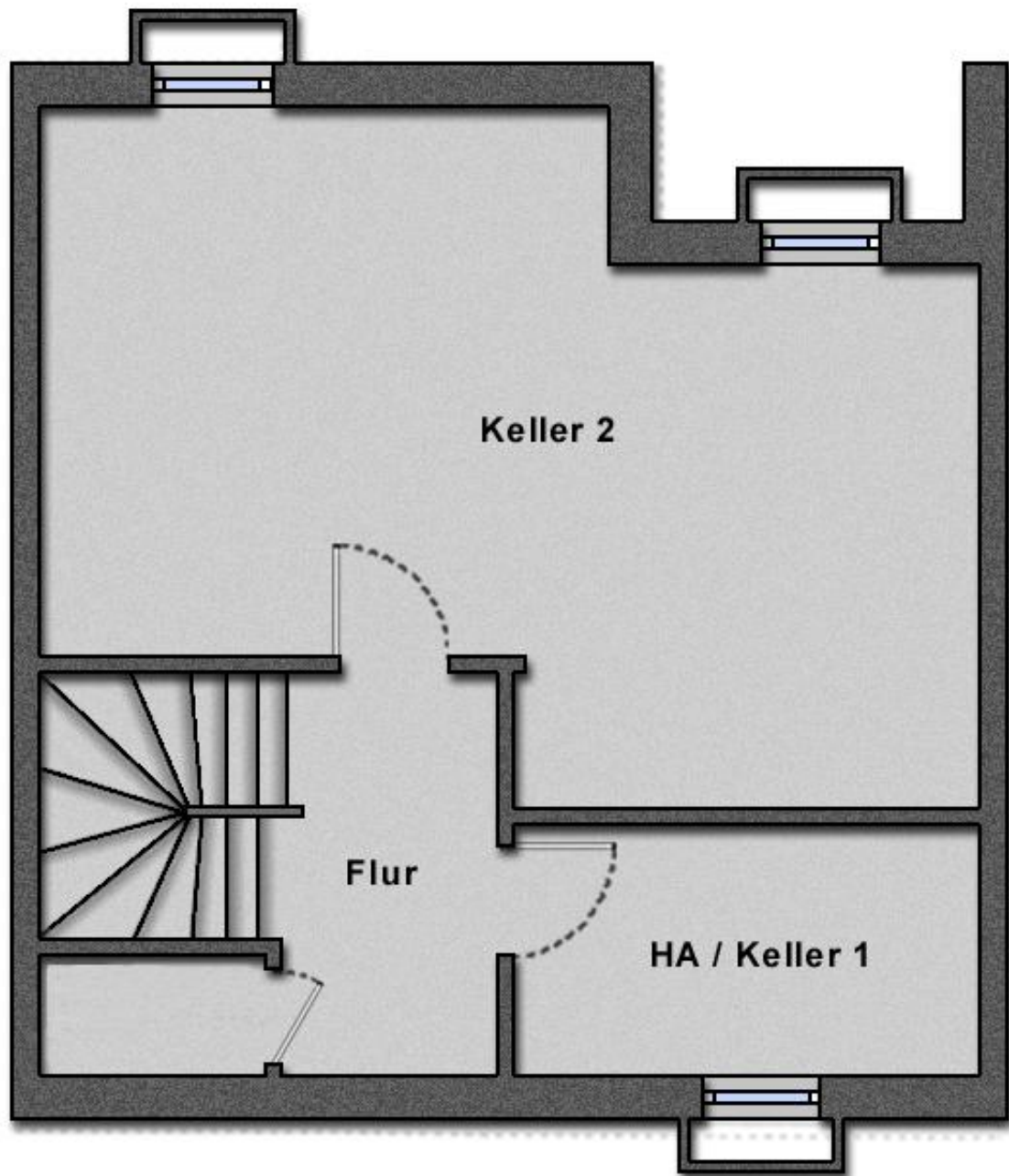
Grundriss Obergeschoss Reihenmittelhaus



Grundriss Dachgeschoss (Studio) Reihenmittelhaus



Grundriss Kellergeschoss Reihenmittelhaus



Der Freiflächenplan



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 seit 2006

