MAIN ESTATE
IMMOBILIEN GMBH

EXPOSÉ

Einzigartiges Wohngefühl - Lichtdurchflutetes Dachgeschoss mit Kamin & Klimaanlage

VERTRAUEN SCHAFFT

ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung
Adresse: 63069 Offenbach am Main
Baujahr: 1929
Zimmerzahl: 1
Wohnfläche (ca.): 55 m²
Nebenkosten (ca.): 190,- €
Warmmiete (ca.): 990,- €
Etage: 2
Energieausweis: Verbrauchsausweis

VERMIETET
€ 800,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Main Estate Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 168-170 ° 63263 Neu-Isenburg ° Tel.: 061027087800
info@main-estate.de ° www.main-estate.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Offenbach am Main
> 1 Zimmer
> 55 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15061-SwXHw

Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	63069 Offenbach am Main
Baujahr	1929
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	55 m²
Kaltmiete	800,- €
Nebenkosten (ca.)	190,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	990,- €
Kaution	2.400,- €
Etage	2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	169 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-04-30
Energieausweis gültig bis	30.04.2015
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1929
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

Diese außergewöhnliche loftartige Dachgeschosswohnung im 2.OG überzeugt mit einem offenen Wohnkonzept, lichtdurchfluteten Räumen und einem stilvollen Ambiente. Sie befindet sich in einem gepflegten Dreifamilienhaus und bietet ein einzigartiges Wohngefühl mit besonderen Highlights.

Der offene Grundriss schafft eine einladende Wohnatmosphäre, die durch große, teils bodentiefe Fenster mit Blick in die grüne Nachbarschaft ergänzt wird. Im Zentrum des Wohnbereichs sorgt ein Kamin für Gemütlichkeit und macht den Raum zum perfekten Rückzugsort an kühleren Tagen.

Die charmante Einbauküche ist optimal in den Wohnbereich integriert und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. Eine kleine Abstellkammer sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Das stilvolle Badezimmer wurde modern gestaltet und verfügt über eine großzügige Dusche, ein Fenster sowie eine elegante Spiegelfront, die den Raum optisch vergrößert.

Ein Highlight dieser Wohnung ist der nutzbare Spitzboden, der sich ideal als weiteres Zimmer eignet. Ein großes Fenster sorgt hier für viel Tageslicht, während der elektrische Rollladen mit Fernbedienung höchsten Komfort bietet. Der Zugang erfolgt über eine platzsparende Auszugstreppe, die sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept einfügt.

Für zusätzlichen Wohnkomfort wurde kürzlich eine neue Klimaanlage installiert, die in den warmen Sommermonaten für angenehme Raumtemperaturen sorgt.

Hochwertiger Parkettboden zieht sich durch die gesamte Wohnung und verleiht ihr eine warme, moderne Ausstrahlung.

Ein weiteres Plus: Nach Absprache steht Ihnen der gepflegte Gemeinschaftsgarten zur Nutzung zur Verfügung - ideal für entspannte Stunden im Freien.

Ausstattung:

- Gepflegtes Dreifamilienhaus
- Loftartige Dachgeschosswohnung (2.OG) mit offenem Grundriss
- Wohnfläche: ca. 55 m²
- Spitzboden als nutzbares Schlafzimmer mit Fenster
- Elektrischer Rollladen mit Fernbedienung im Spitzboden
- Platzsparende Auszugstreppe zum Spitzboden
- Große, teils bodentiefe Fenster mit Ausblick ins Grüne
- Neue Klimaanlage
- Kamin im offenen Wohnbereich
- Charmante Einbauküche und praktische Abstellkammer
- Modernes Badezimmer mit Dusche, Fenster und großer Spiegelfront
- Bodenbeläge: Echtholzparkett, Fliesen
- Nach Absprache Gartennutzung möglich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Offenbach am Main
> 1 Zimmer
> 55 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15061-SwXHw

Lagebeschreibung:

Das angebotene Objekt befindet sich in Offenbach (Musikerviertel), einem attraktiven Standort im Rhein-Main-Gebiet. Mit seiner erstklassigen Wohnlage sind die Autobahnen A3 und A661 in ca. 5-10 sowie die Innenstadt von Frankfurt am Main und der internationale Flughafen in ca. 15 Autominuten erreichbar. Gleichzeitig befinden sich Wälder und Wiesen in unmittelbarer Nähe zum Objekt, sodass ruhigen und erholsamen Spaziergängen nichts im Wege steht. Insgesamt wird das Objekt somit jedem Anspruch gerecht und es muss kein Wunsch offen bleiben. Sie können in einer angenehmen Umgebung schnell dem Alltag entfliehen, sich entspannen und die Nähe der Natur suchen. Gleichzeitig erreichen sie die internationale Metropole Frankfurt am Main mit ihrem pulsierenden und aufregenden Leben sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in weniger als 15 Minuten mit dem Auto, der Bahn oder dem Bus. Diverse Freizeitmöglichkeiten sowie Geschäfte aller Art für den täglichen Bedarf finden Sie fußläufig in unmittelbarer Umgebung.

Sonstiges:

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Main Estate Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht, die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir, wenn Sie als natürliche Person handeln, nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten - beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

EIGENTÜMERSERVICE: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch uns einschätzen. Unser professionelles Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektbilder:

Offener Wohnbereich mit Kamin

Offener Wohnbereich mit Kamin

Offener Wohnbereich mit Kamin

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Offenbach am Main
> 1 Zimmer
> 55 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15061-SwXHw

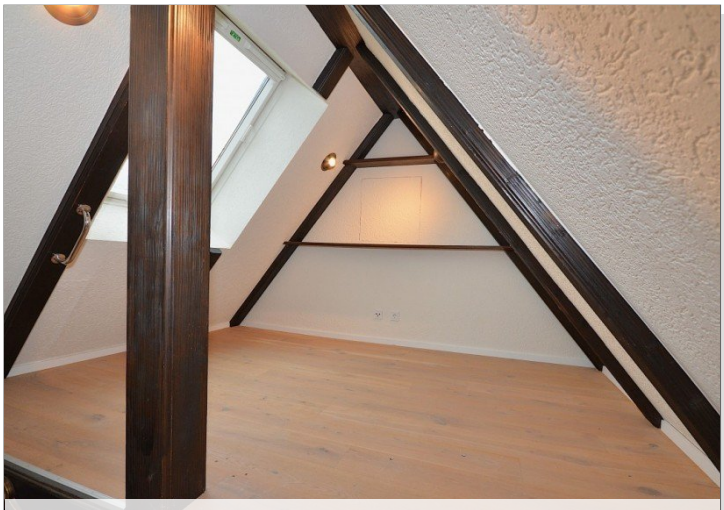
Offener Wohnbereich

Badezimmer

Küchenbereich

Spitzboden

Küchenbereich


Spitzboden

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Main Estate Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 168-170 ° 63263 Neu-Isenburg
Tel.: 061027087800
info@main-estate.de ° www.main-estate.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Offenbach am Main
> 1 Zimmer
> 55 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15061-SwXHw

Spitzboden

Ausblick vom Spitzboden in den offenen Wohnbereich

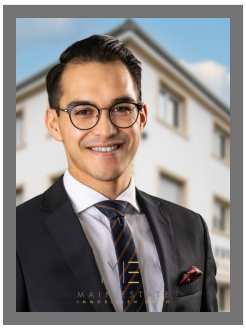
Hausansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Offenbach am Main
> 1 Zimmer
> 55 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 15061-SwXHw

Ansprechpartner:



Herr Andre Laux

Telefon: +49 6102 7087800
Mobil: +49 174 6625555
E-Mail: laux@main-estate.de

Firmendaten:

Main Estate Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 168-170

63263 Neu-Isenburg

Tel.: +49 (0) 6102 / 70 87 80 0
E-Mail: info@main-estate.de
Internet: www.main-estate.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Marius Pomorski
Felix Schamschula

Registergericht: Amtsgericht Offenbach am Main
Registernummer: HRB 47116
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 290 218 708

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt des Landkreises Offenbach am Main.

Zuständige Aufsichtsbehörde
Landrat Kreis Offenbach
Postfach, 63128 Dietzenbach
Telefon: 06074 / 8180-1000

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026