

# Exposé

## Reihenendhaus in Offenbach

### Exklusives Haus in Offenbach-Rumpenheim mit modernem Komfort in historischem Ambiente



Objekt-Nr. **OM-318395**

#### Reihenendhaus

Verkauf: **890.000 €**

Ansprechpartner:  
Robert Haubrich-Schweizer

63075 Offenbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	256,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	234,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem exklusiven Traumhaus: Historischer Charme trifft auf modernen Luxus

Diese außergewöhnliche Immobilie im historischen Hofgut, das einst zum Schloss Rumpenheim gehörte, bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnenerlebnis, das Individualität und Exklusivität großschreibt. Das Hofgut aus dem 19. Jahrhundert wurde 2012 umfassend saniert und neu aufgebaut, wobei die historische Bausubstanz liebevoll erhalten wurde. Das Ergebnis ist ein architektonisches Meisterwerk, das den Charme vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort vereint.

**Idyllische Hofgemeinschaft:** Eine ganz besondere Atmosphäre entsteht durch die Integration des Hauses in eine weitläufige Hofanlage mit einer großen, zentralen Wiese, die von einem imposanten Kastanienbaum dominiert wird. Hier laden lauschige Sommerabende zu entspannten Gesprächen mit den Nachbarn ein. Familien profitieren von einem privaten Spielplatz, auf dem sich die Kinder sicher und frei entfalten können. Das Reihenendhaus liegt ruhig und zurückgezogen in einer Ecke des Hofes – ideal für ein friedliches Leben in einer angenehmen Gemeinschaft.

**Erdgeschoss:** Stilvolles Ambiente trifft auf geschichtsträchtige Details

Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einem lichtdurchfluteten Eingangsbereich mit imposanter Deckenhöhe begrüßt. Ein architektonischer Blickfang ist die historische Bruchsteinwand aus dem 19. Jahrhundert, die die elegante Atmosphäre unterstreicht.

Der großzügige Essbereich wird von einem prächtigen historischen Kreuzgewölbe überspannt, das auf stilvollen Säulen ruht. Hier befindet sich auch die exklusive Einbauküche. Diese Kombination bietet ambitionierten Hobbyköchen wie auch leidenschaftlichen Gastgeberinnen beste Voraussetzungen.

Das angrenzende, tageslichthelle Wohnzimmer ist dank bodentiefer Fenster und großer Terrassentüren lichtdurchflutet und eröffnet den direkten Zugang zum pflegeleichten Garten. Hier können Sie laue Sommerabende bei einem Glas Wein genießen oder frische Kräuter aus dem liebevoll angelegten Hochbeet ernten.

Ein modernes Gäste-WC und ein großzügiger Abstellraum vervollständigen das Raumangebot im Erdgeschoss.

**Obergeschoss:** Vielseitigkeit und Komfort für die ganze Familie

Die offene Galerie im Obergeschoss bietet einen herrlichen Blick auf den stilvollen Eingangsbereich und schafft ein luftiges, lichtdurchflutetes Ambiente. Auf der gleichen Etage befinden sich zwei gleich große Schlafzimmer. Diese Räume sind vielseitig nutzbar, ob als Kinder-, Gäste- oder Ankleidezimmer, und können bei Bedarf auch zu einem großen Raum zusammengelegt werden.

Ein modernes Duschbad auf dieser Etage ist für die Benutzung durch zwei Personen ausgelegt und bietet damit höchsten Komfort. Praktischerweise befindet sich hier auch ein separater Hauswirtschaftsraum, der Platz für Waschmaschine und Trockner bietet, sowie ein weiterer Abstellraum.

Ein besonderes Highlight des Obergeschosses ist das großzügige Büro, das mit viel Tageslicht durchflutet ist und Platz für bis zu vier Arbeitsplätze bietet. Die maßgefertigten Einbauschränke bieten viel zusätzlichen Stauraum und machen diesen Raum zum perfekten Homeoffice. Bei Bedarf kann das Büro auch als weiterer Schlafraum genutzt werden.

**Dachgeschoss:** Ihr Refugium mit traumhaftem Ausblick

Das Dachgeschoss präsentiert sich als private Rückzugsoase mit einem großzügigen Schlafzimmer. Hier haben Sie direkten Zugang zu einer kleinen Dachterrasse, die Ihnen herrliche Ausblicke auf die historische Hofanlage und die Frankfurter Skyline bietet – der perfekte Ort, um den Tag in Ruhe ausklingen zu lassen.

Das luxuriöse Tageslichtbad mit Doppelwaschtisch, einer geräumigen Dusche und einer eleganten Emaille-Badewanne schafft eine harmonische Balance aus Moderne und Wohlfühlambiente.

## Ausstattung

Das Haus ist hochwertig ausgestattet!

- Großzügiger Küchen-/Essbereich mit hochwertiger Einbauküche
- Zwei Doppel-Bäder mit hochwertiger und moderner Ausstattung
- Zusätzliches Gäste-WC
- 4 Schlafzimmer
- Separate Galerie
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Hochwertiges handbearbeitete Holzparkett im Wohnzimmer und im Schlafzimmer
- Holztreppe mit Setzstufen
- Hochwertige Fliesen in den übrigen Räumen
- Glatt verputzte Innenwände
- Historische Details: Restaurierte Bruchsteinwände, Sprengbalken, Kreuzgewölbe auf historischen Säulen
- Viele Räume mit überdurchschnittlich hohen Decken
- Dreifach verglaste Aluminiumfenster
- Moderne Alarmanlage
- Netzwerkanalysen in fast allen Räumen
- Großzügige Gemeinschaftsflächen: Hofanlage, privater Spielplatz, ausreichend Parkplätze für Autos und Fahrräder
- Außenstellplatz nur wenige Meter vor der Eingangstür
- Eigener Hausmeister für die gesamte Hofanlage

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Historischer Charme und moderne Lebensqualität in bester Umgebung

Rumpenheim, einer der ältesten und begehrtesten Stadtteile Offenbachs, überzeugt durch seinen idyllischen Altstadt kern und die einmalige Kombination aus historischem Flair und moderner Lebensqualität. Hier erleben Sie eine ruhige und charmante Wohnatmosphäre, die sich wohltuend vom urbanen Treiben im übrigen Offenbach abhebt – und das ganz ohne den sonst typischen Fluglärm des Rhein-Main-Gebiets.

Ihr neues Zuhause ist Teil des ehemaligen „Königlich herrschaftlichen Hofguts“ des nahegelegenen Schlosses Rumpenheim. Nur etwa 400 Meter entfernt, bietet das Schloss mit seinem großzügigen Schlosspark eine prachtvoll e Kulisse für entspannte Spaziergänge und kulturelle Veranstaltungen. Die Nähe zum Mainufer und zum weitläufigen Naturschutzgebiet rund um den Schultheisweiher schafft eine einzigartige Verbindung von Natur, Kultur und Freizeitmöglichkeiten. Es befinden sich einige Pferdehöfe in unmittelbarer Nähe. Endlos lange Rad- und Wanderwege entlang des Mains laden zu ausgedehnten Touren ein. Der Main selbst lädt zu verschiedenem Wassersport-Arten ein.

Rumpenheim bietet zudem eine ausgezeichnete Infrastruktur: In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergärten, eine Grund- und Gesamtschule sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für

den täglichen Bedarf, darunter ein REWE, Bäckereien, eine Apotheke und eine Post. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Arztpraxen.

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend. Eine Bushaltestelle ist in nur 5 Minuten fußläufig erreichbar und bringt Sie schnell ins gut ausgebaute Verkehrsnetz des Rhein-Main-Gebiets. Der Frankfurter Hauptbahnhof lässt sich in 30–45 Minuten bequem per ÖPNV, Auto oder entlang des wunderschönen Main-Radwegs auch mit dem Fahrrad erreichen. Die Rumpenheimer Fähre bietet Ihnen zudem die Möglichkeit, schnell auf die andere Mainseite nach Maintal zu gelangen.

Für Autofahrer sind die Autobahnen A661 und A66 nur wenige km entfernt, was eine optimale Anbindung in alle Richtungen gewährleistet.

Rumpenheim besticht durch seine ruhige Lage, den charmanten historischen Ortskern und die exzellente Verkehrsanbindung – ideal für ein Leben in stilvoller Umgebung mit hohem Erholungswert und schneller Erreichbarkeit der Metropole Frankfurt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	81,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



Großzügiger Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Essbereich mit Kreuzgewölbe



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Ausschnitt)



Großes Arbeitszimmer OG



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Bad DG mit exkl. Ausstattung



# Exposé - Galerie



Kreuzgewölbe (Detail)

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

