

Offenbach – Bieber

# Helle 3 Zimmer Terrassenwohnung mit Einliegereinheit im Souterrain - Waldrandlage Offenbach Bieber

Objektnummer: 24065036



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 24065036                |
| Wohnfläche   | ca. 92,6 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                       |
| Schlafzimmer | 2                       |
| Badezimmer   | 2                       |
| Baujahr      | 1972                    |
| Stellplatz   | 1 x Garage              |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 349.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Nutzfläche  | ca. 31 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Ausstattung | Gäste-WC, Garten/<br>mitbenutzung, Balkon                                             |

Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 284.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.06.2034     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befeuernng                 | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 2007           |

Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/eppstein](http://www.von-poll.com/eppstein)

Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## Ein erster Eindruck

Helle Dreizimmer-Terrassenwohnung mit Gartennutzung und Garage - Waldrandlage

Auf einer Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> präsentiert sich die Wohnung in einem 3 Familienhaus in familienfreundlicher Lage in Offenbach / Bieber.

Die Wohneinheit überzeugt durch Ihre gelungene Schnittführung mit terrassenähnlichen Balkon und Gartennutzung.

On Top das 1 Zimmer-Apartement im Untergeschoss mit offener Küche und Bad (wohnlich ausgebaute Nutzfläche) von ca. 26 m<sup>2</sup> (nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten).

Selbstverständlich steht eine Garage zur Verfügung.

Die Wohnung ist besonders attraktiv für ein Paar, die kleine Familie oder Wohnmodelle wie Arbeiten und Wohnen unter einem Dach sowie als Kapitalanlage.

Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## Ausstattung und Details

Helle 3 Zimmergartenwohnung mit terrassenähnlichen Balkon und Gartennutzung  
1 Zimmer Apartement als wohnlich ausgebaute Nutzfläche mit offener Küche und Bad  
Waldrandlage  
Parkettboden  
Fenster Doppelverglasung  
Rollläden  
Gäste-Toilette  
Ölheizung von 2007  
Garage

**Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber**

## Alles zum Standort

Bieber, mit rund 15.000 Einwohnern und einer Größe von 850 Hektar ist der südöstliche Stadtteil der hessischen Stadt Offenbach/ Main. Der ehemals selbstständige Ortsteil verdankt seinen Namen dem Bachlauf Bieber, einem Zufluss der Rodau.

Der zweiteilige Ortskern ist umgeben von Wäldern, Wiesen und Parkanlagen und ist bekannt durch das südlich gelegene Naturschutzgebiet „Erlensteg“.

Im Westen grenzt Bieber an den Offenbacher Stadtteil Tempelsee, in östlicher und nördlicher Richtung finden sich Naturlandschaften. Hier entsteht ein Neubaugebiet.

Die Ortschaft hat sich mit seinem gewachsenen Bürgertum seinen ursprünglichen Charakter bewahrt.

Für die Bildung des Familiennachwuchses sorgen ein städtischer Kindergarten in Bieber-West und Waldhof, zwei Konfessionelle und drei private Kindergärten sowie die „Bieber Mauerfeldschule“ (Grundschule) mit Zweitstelle im Ortsteil Waldhof und die Geschwister-Scholl-Schule (Haupt- und Realschule mit Förderstufe) in Bieber-West.

Verkehrsanbindung:

Bieber selbst ist verkehrsberuhigt.

Die Gemeinde verfügt über die Bundesstraße 448 und 45 eine schnelle Anbindung zur A 3, der Nord- Süd- Autobahn, die Offenbach mit Würzburg und Köln verbindet und direkt über das Frankfurter Kreuz zum Flughafen führt. Dieser ist wie die Main Metropole Frankfurt in ca. 25 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Die Immobilie selbst befindet sich in direkter Waldrandlage mit all Ihren Sport,- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätte, Ärzte, Zahnärzte, sowie die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Mit der in wenigen Minuten erreichbaren Buslinie 101 ist man schnell im Zentrum von Offenbach. Die etwas mehr als 10 min entfernte S-Bahn schafft eine gute Verbindung zur

Frankfurter Innenstadt.

Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.6.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 284.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, 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.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

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 einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach

Tel.: +49 69 - 82 37 633 0

E-Mail: [offenbach@von-poll.com](mailto:offenbach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)