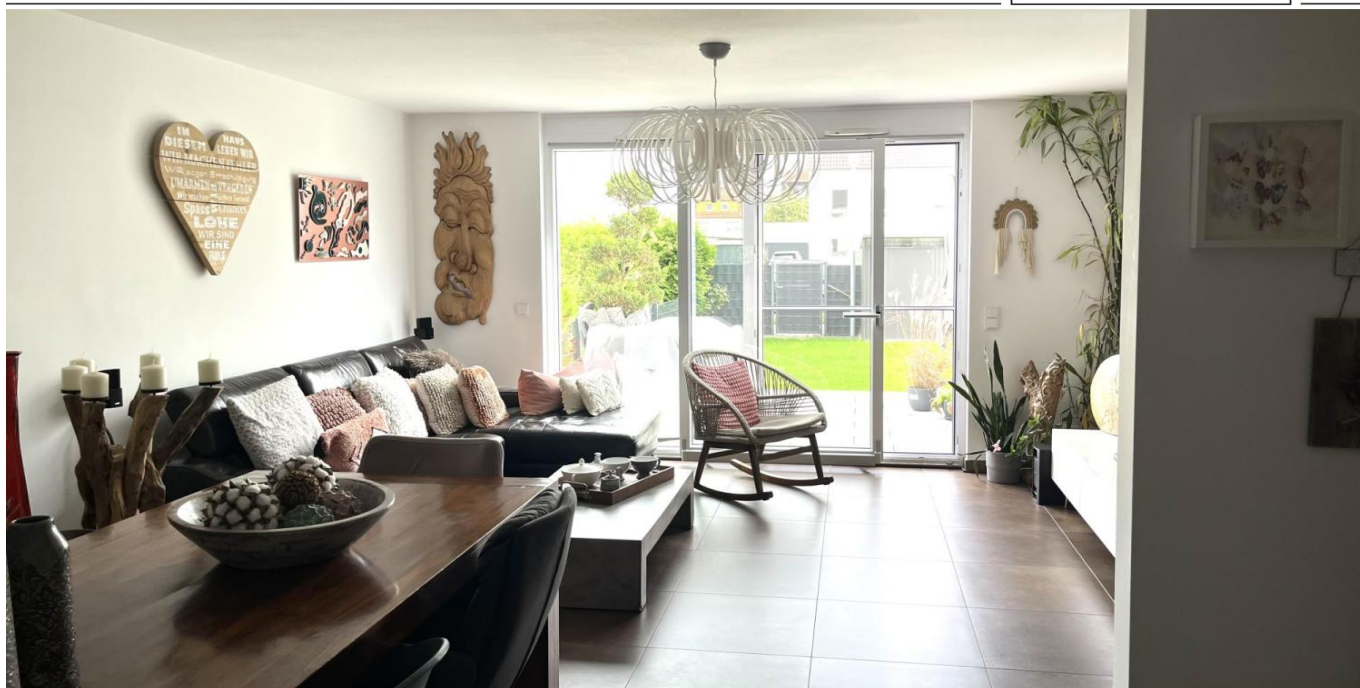


Offenbach – Bieber

## Exklusives Reihenmittelhaus - Open Space - Top ausgestattet - begehrte Lage Bieber - neuwertig

CODE DU BIEN: 24065047



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

PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 146 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 230 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24065047                      |
| Surface habitable      | ca. 146 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 5                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 2014                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 699.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison en bande centrale                                                  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | bois                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 10.06.2025           |
| Source<br>d'alimentation                         | Pellet               |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 63.20 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | B                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2015                      |

CODE DU BIEN: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

## La propriété





CODE DU BIEN: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

## La propriété





CODE DU BIEN: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

## La propriété





CODE DU BIEN: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

## La propriété





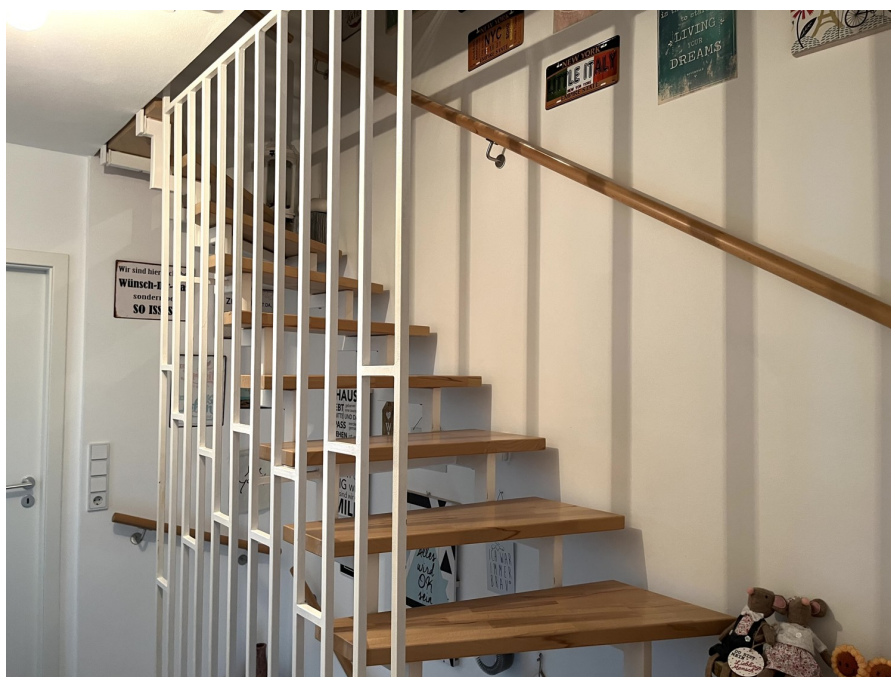
CODE DU BIEN: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

## La propriété





CODE DU BIEN: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

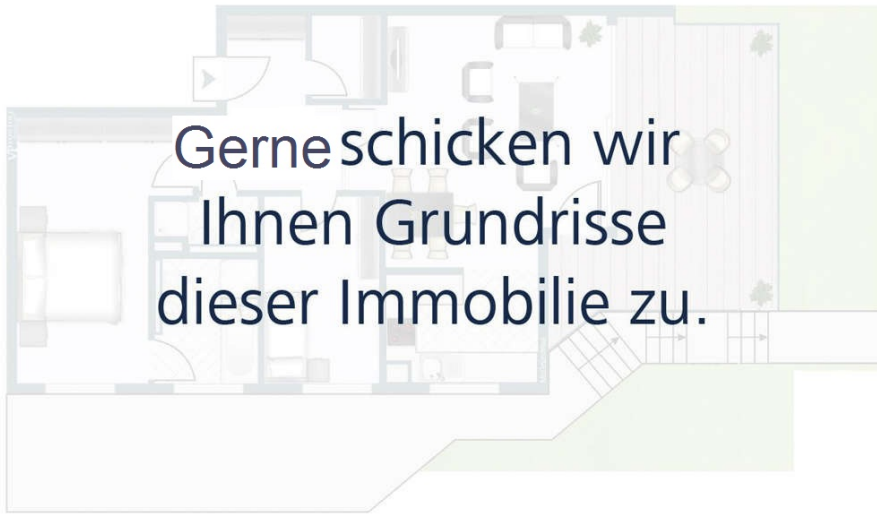


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[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)



CODE DU BIEN: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

## Une première impression

Exklusives Reihemittelhaus - Open Space - Top ausgestattet - neuwertig - begehrte Lage Bieber Das 2014 errichtete Einfamilienhaus präsentiert sich mit seinen 5 Zimmern auf ca. 146m<sup>2</sup> reiner Wohnfläche verteilt über 3 Etagen. Seine hochwertige Ausstattung mit seinen ebenso hochwertigen Baustoffen spiegelt das Konzept von Moderne mit tollen Energiewerten und bestem Raumklima wieder. Im Erdgeschoss des Reihemittelhauses befindet sich die einladende Entrée mit Tageslicht-Gäste-WC, Treppenaufgang und Abstellraum und geht über in die offene Küche mit hochwertiger Einbauküche und den großzügigem Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem top-gepflegten Garten mit Gartenhaus. Durchdacht in seiner Schnittführung bietet die erste Etage ein Tageslicht-Wellnessbadezimmer mit Toilette, Bidet, Badewanne und separater bodengleicher Dusche, sowie einem Doppelwaschbecken. Angrenzend ein Abstellraum, der auch als Sauna umgebaut werden könnte. Ebenfalls auf dieser Etage der Masterbedroom und ein weiteres Zimmer, welches sich sowohl als Kinderzimmer oder home-office eignet. Das Dachgeschoss bietet 2 weitere Zimmer und ein Duschbad. Der Spitzdachboden bietet umfangreichen Stauraum. Große Fensterflächen mit Ausblick ins Grüne und ein gelungenes Beleuchtungskonzept setzen die Immobilie ins rechte Licht. Selbstverständlich steht eine Garage mit geschmackvollem Garagentor und Parkmöglichkeit vor der Garage zur Verfügung und rundet das Angebot ab. Die Immobilie selbst befindet sich in familienfreundlicher Lage in Bieber - Näher Bieberer Berg - und ist besonders attraktiv für eine Familie, welche hohen Wohnkomfort mit idealer Verkehrsanbindung an die Rhein-Main-Metropole Frankfurt schätzt.

CODE DU BIEN: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

## Détails des commodités

- Top ausgestattetes Reihenhaushaus in exquisiter Lage - Offenbach Bieber - neuwertig
- 5 Zimmer, 2 Bäder, Gäste-WC
- Offene Küche mit hochwertiger Einbauküche
- Vollaustattetes Tageslichtbad, mit Wanne, separater, bodengleicher Dusche, WC, Bidet und Doppelwaschbecken
- Große Fensterflächen mit schönem Weitblick ins Grüne
- Fenster Doppelverglasung, abschließbar mit Rollläden und Fliegengitter
- Maßangepasste Einbauschränke
- Bodenbelag: Großformatfliesen, Laminat
- Wände z.T. gespachtelt
- Echtholztreppe
- Praktischer Abstellraum
- Pelletheizung
- Wärmedämmung KW 55 - Standard
- Top gepflegter Garten mit großer Terrasse, Biohot- Gartenhaus
- Hübscher Vorgarten
- Garage und Frestellplatz
- Gute Verkehrsanbindung in familienfreundlicher Lage

CODE DU BIEN: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

## Tout sur l'emplacement

Offenbach am Main – direkt an Frankfurt am Main angrenzend, ist mit ca. 132.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt Hessens. Der Ortsteil Bieber, mit rund 15.000 Einwohnern und einer Größe von 850 Hektar ist der südöstliche Stadtteil der Stadt Offenbach/ Main in der Rhein Main-Metropole. Der ehemals selbstständige Ortsteil verdankt seinen Namen dem Bachlauf Bieber, einem Zufluss der Rodau. Bieber ist verkehrsberuhigt. Die Gemeinde hat über die B 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. 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen. 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 vorraussichtlich ab Sommer 2023 in Bieber Nord, sowie die Geschwister-Scholl-Schule (Haupt- und Realschule mit Förderstufe) in Bieber-West. Es besteht Anschluss zum Frankfurter Hauptbahnhof mit den S-Bahnen S1 und S2 ab Bahnhof Bieber (3 Min. fußläufig von der Immobilie und ebenso sind die Buslinien 101, 102, 104 in kürzester Zeit zu erreichen. Durch die zentrale Lage im alten Ortskern sind alle Einkäufe/Erledigungen, die zum täglichen Bedarf zählen, fußläufig zu erreichen (Supermärkte, Bäcker, Metzger, Gemüseladen), genau so den medizinischen Bereich betreffend Apotheke, Ärzte und Physiotherapie.



CODE DU BIEN: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.6.2025. Endenergiebedarf beträgt 63.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

CODE DU BIEN: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93 Offenbach am Main

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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