

Offenbach am Main – Bieber

# Freistehendes Einfamilienhaus in familienfreundlicher Lage - Offenbach / Bieber

Objektnummer: 24065012



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

**KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 192 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 432 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24065012 - 63073 Offenbach am Main – Bieber

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

Objektnummer: 24065012 - 63073 Offenbach am Main – Bieber

## Auf einen Blick

Objektnummer	24065012
Wohnfläche	ca. 192 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	599.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 128 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24065012 - 63073 Offenbach am Main – Bieber

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	297.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.02.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24065012 - 63073 Offenbach am Main – Bieber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065012 - 63073 Offenbach am Main – Bieber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065012 - 63073 Offenbach am Main – Bieber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065012 - 63073 Offenbach am Main – Bieber

## Die Immobilie





Objektnummer: 24065012 - 63073 Offenbach am Main – Bieber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065012 - 63073 Offenbach am Main – Bieber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065012 - 63073 Offenbach am Main – Bieber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065012 - 63073 Offenbach am Main – 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: 24065012 - 63073 Offenbach am Main – Bieber

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1969 mit Anbau 1977 in beehrter Wohnlage Offenbach/Bieber. Die Wohnfläche von ca. 192m<sup>2</sup> erstreckt sich über 2 Etagen und befindet sich auf einem Eckgrundstück von ca. 432 m<sup>2</sup> in ruhiger Wohngegend. Das Haus ist zudem vollunterkellert (zum Teil beheizbar) und verfügt über einen großen Dachboden. Die Immobilie verfügt insgesamt über 5,5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, 2 Badezimmer und ein Gäste-WC, sowie eine Küche und der Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Außenbereich. Zwei der vier Zimmer in der oberen Etage haben Zugang zum Balkon. Obwohl das Haus renovierungsbedürftig ist, wurde es im Jahr 2008 bereits teilweise modernisiert, was den zukünftigen Eigentümern einen guten Ausgangspunkt für eventuelle Renovierungsmaßnahmen bietet. Aufgrund der großzügigen Raumaufteilung und der gelungenen Schnittführung ist die Immobilie ideal für eine Familien geeignet. Bieber bietet zudem eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, sowie öffentlichen Verkehrsmittel, welche Fußläufig zu erreichen sind. Im Angebot enthalten sind 2 Einzelgaragen mit Parkmöglichkeiten für 2 weitere Fahrzeuge.

Objektnummer: 24065012 - 63073 Offenbach am Main – Bieber

## Ausstattung und Details

- Freistehendes 1 Familienhaus in beehrter Lage Bieber
- Anbau von 1977
- Satteldach in Nord-Südausrichtung
- 1 Terrasse, 1 Balkon
- Fenster: Holz- und Kunststofffenster (z..T. einfach-, doppelt und isolierverglast)
- Stäbchenparkett im Erdgeschoss
- 2008 Gasheizung (Brennwert-Kessel)
- Sanitäre Einrichtungen auf beiden Etagen und im Untergeschoss: EG. modernisiert, OG und UG Originalbaujahr
- Dachboden mit zusätzlichem Stauraum
- Unterkellert
- Abgeschlossene Toreinfahrten
- Großer Garten mit überdachtem Freisitz
- Garagen (1 davon unterkellert)
- Einfriedung

Objektnummer: 24065012 - 63073 Offenbach am Main – Bieber

## Alles zum Standort

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. 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. 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 voraussichtlich ab Sommer 2023 in Bieber Nord, sowie die Geschwister-Scholl-Schule (Haupt- und Realschule mit Förderstufe) in Bieber-West. 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. Es besteht Anschluss zum Frankfurter Hauptbahnhof mit den S-Bahnen S1 und S2 ab Bahnhof Bieber, ferner verkehren die Buslinien 101, 102, 104.

Objektnummer: 24065012 - 63073 Offenbach am Main – Bieber

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 297.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. 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 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.

**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: 24065012 - 63073 Offenbach am Main – Bieber

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)