

Offenbach / Bieber – Bieber

# Saniertes Dreifamilienhaus in Bieber

CODE DU BIEN: 24065051



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

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 204 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – 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: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24065051
Surface habitable	ca. 150 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1939
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	549.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	195.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.10.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## La propriété





CODE DU BIEN: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06103 - 48 62 90

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

**CODE DU BIEN: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber**

## Une première impression

Das gepflegte Dreifamilienhaus befindet sich in einer beliebten Lage von Offenbach - Bieber. Die S-Bahn und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Der Eigentümer hat in den letzten Jahren immer wieder in die Instandhaltung investiert, so dass sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand präsentiert. Die drei Wohneinheiten bestehen jeweils aus zwei Zimmern, Küche, Diele und Tageslichtbad. Die Wohnung im Obergeschoss hat zusätzlich einen Zugang auf einen Balkon über das Treppenhaus. Die Wohneinheiten im Erdgeschoss und Obergeschoss verfügen über jeweils ca. 54qm Wohnfläche. Die Dachgeschosswohnung über ca.42qm. Das Haus ist vollunterkellert und es stehen ausreichend Kellerräume für die Mieter zur Verfügung. Das Waschraum ist mit separaten Zählern für Waschmaschine und Trockner ausgestattet. Hinter der Immobilie befindet sich ein kleiner Garten mit großer Terrasse und ein überdachter Freisitz. Eine Garage auf dem Grundstück gehört ebenfalls zur Immobilie. Aktuell ist die Immobilie voll vermietet. Die Jahresmieteinnahmen belaufen sich auf € 20.040 (Kaltmiete). Gern ergeben wir Ihnen nähere Auskünfte zu der dieser gepflegten Immobilie in beliebter Lage von Bieber.

CODE DU BIEN: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## Détails des commodités

- Garage
- Garten mit Terrasse und Freisitz
- Balkon im OG
- Tageslichtbäder

**CODE DU BIEN: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – 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: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 195.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODE DU BIEN: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## Contact

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

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich et au sud, aux portes de Francfort

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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