

Offenbach / Bieber – Bieber

# Saniertes Dreifamilienhaus in Bieber

CODICE OGGETTO: 24065051



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

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 204 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24065051               |
| Superficie netta    | ca. 150 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 6                      |
| Camere da letto     | 3                      |
| Bagni               | 3                      |
| Anno di costruzione | 1939                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage             |

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Prezzo d'acquisto                 | 549.000 EUR  |
| Casa                              | Casa plurifamiliare  |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2022   |
| Stato dell'immobile               | Ammodernato  |
| Tipologia costruttiva             | massiccio  |
| Caratteristiche                   | Cucina componibile, Balcone  |

CODICE OGGETTO: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## Dati energetici

|   |               |   |                             |
|---|---------------|---|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica         |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 195.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 13.10.2034    | Classe di efficienza energetica                       | F                           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1939                        |

CODICE OGGETTO: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## La proprietà



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)

**CODICE OGGETTO: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24065051 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich e a sud delle porte di Francoforte

**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)