

Offenbach – Bieber

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

CODICE OGGETTO: 24065036



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

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 92,6 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 24065036 - 63073 Offenbach – 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: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24065036	Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Superficie netta	ca. 92,6 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Superficie lorda	ca. 31 m <sup>2</sup>
Bagni	2	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone
Anno di costruzione	1972		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	284.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.06.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

CODICE OGGETTO: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## La proprietà

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)

**CODICE OGGETTO: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber**

## Una prima impressione

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 ausbaute 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.

**CODICE OGGETTO: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber**

## Ulteriori informazioni

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 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: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## Partner di contatto

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

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93 Offenbach sul Meno  
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)