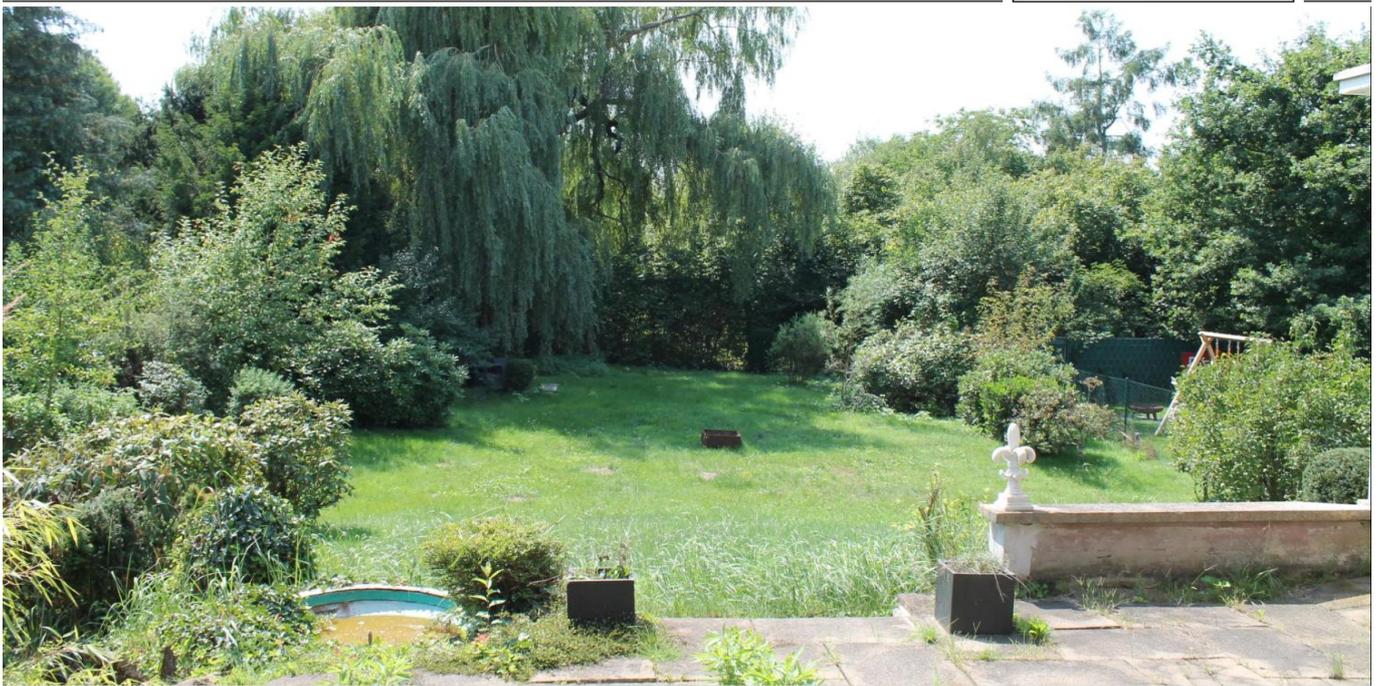


Offenbach / Bieber – Bieber

Freistehendes Einfamilienhaus in familienfreundlicher Lage - Offenbach/Bieber

Property ID: 25065036



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 750.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 167 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 819 m²

Property ID: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

At a glance

Property ID	25065036	Purchase Price	750.000 EUR
Living Space	ca. 167 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Modernised
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 70 m ²
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1958		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	204.76 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	25.08.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

The property



Property ID: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

The property



Property ID: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

The property



Property ID: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

The property



Property ID: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

The property



Property ID: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

The property



Property ID: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

The property



Property ID: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

+49 (0)69 - 82 37 633 0

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

Gerne schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/eppstein

Property ID: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

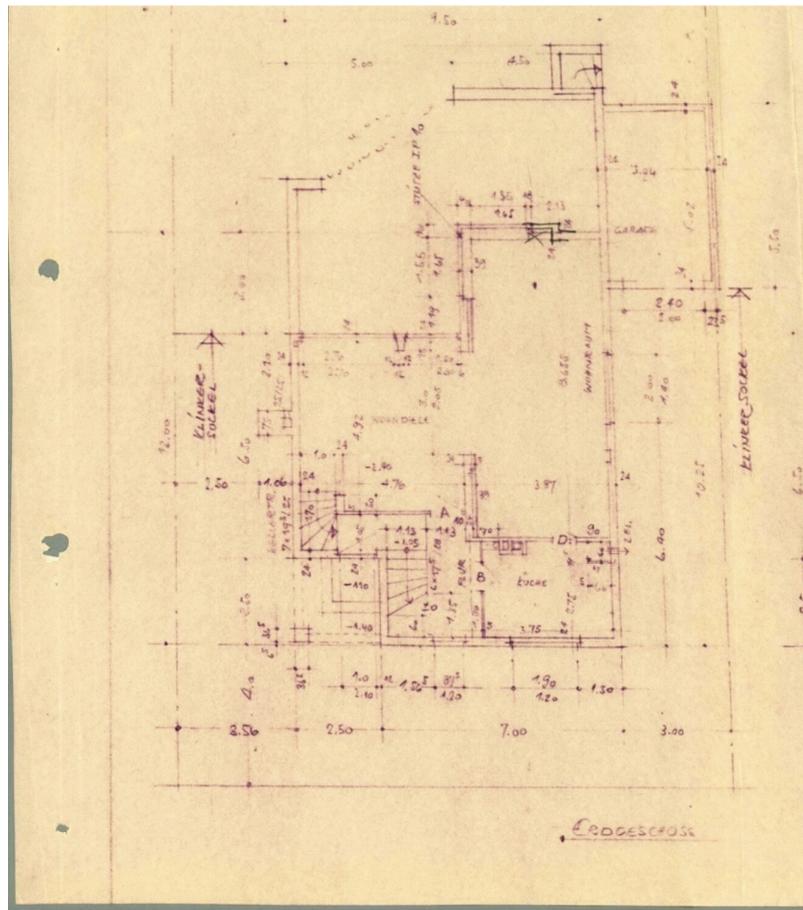
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

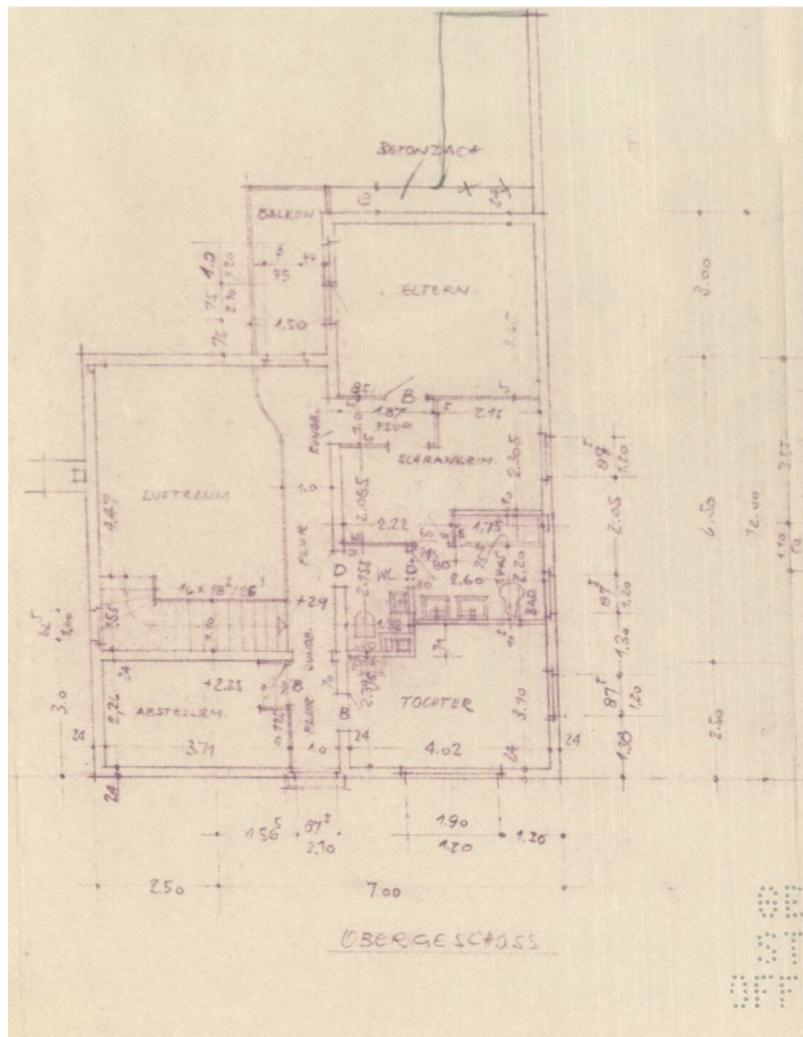
+49 (0)69 - 82 37 633 0

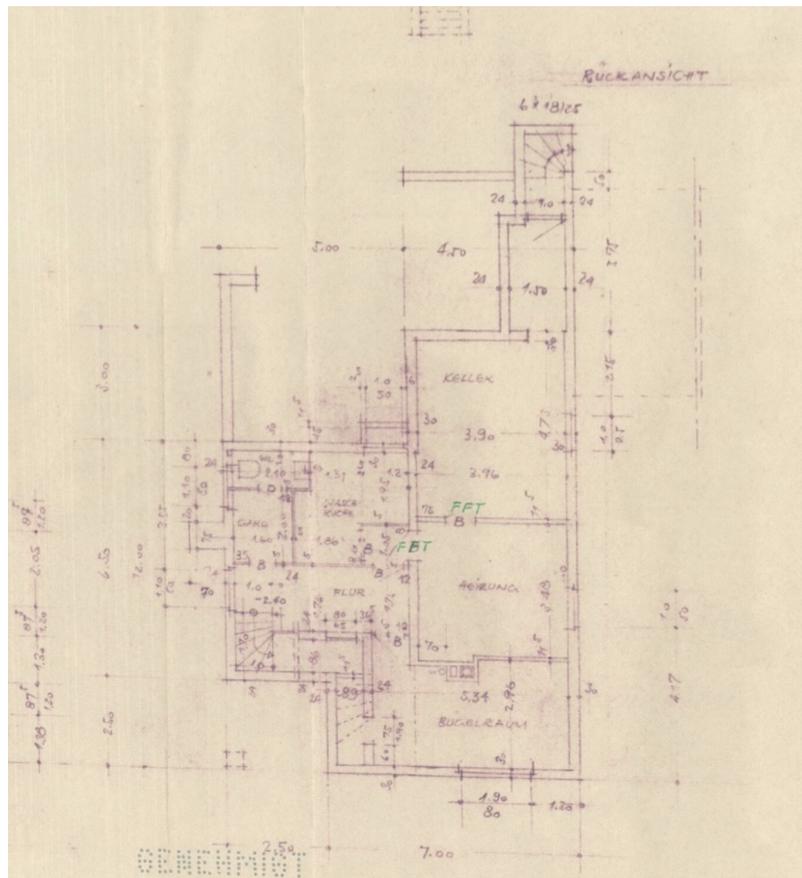
www.von-poll.com

Property ID: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

A first impression

Einzigartig präsentiert sich das Einfamilienhaus, Baujahr 1958 in begehrter Lage Offenbach Bieber auf einem ca. 819m² großen Prachtgrundstück.

Die Wohnfläche mit ca. 167m² bietet 5 Zimmer mit Raum für individuelle Wohnbedürfnisse und eignet sich besonders für Familien, die Wert auf Funktionalität und eine ansprechende Raumaufteilung legen.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde fortwährend modernisiert. In diesem Zuge wurde 2005 die Ölheizung auf Gas umgestellt und Fenster z.T. in Dreifachverglasung getauscht.

Im Erdgeschoss befindet sich die Küche, welche mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet ist, der Wohn-Essbereich mit Schiebtüren zum großzügigen Kaminzimmer, dieses mit großen Fensterfronten und Zugang zum Außenbereich: Terrasse und Gartenabgang.

Highlight ist sicher der eingewachsene Garten mit Wasserspiel und alten Baumbestand, der ausreichend Raum bietet für einen weiteren Freisitz.

Der geräumige Wohnbereich mit hochwertigem Eichenholz-Parkettboden (Massiv, Stäbchen, erneuert 2012) lädt zu gemeinsamen Stunden ein und setzt zugleich stilvolle Akzente und führt mit einer Echtholztreppe zur Galerie in der Ersten Etage.

Insgesamt stehen in der 1 Etage 3 Schlafzimmer zur Verfügung. Zentral gelegen das Tageslichtbadezimmer, welches 2012 mit modernen Fliesen ausgestattet wurde. Das Elternschlafzimmer hat Zugang zum Balkon mit Gartenblick.

Das Haus ist komplett unterkellert und verfügt im Untergeschoss über einen Hobbyraum und eine Gästetoilette.

Selbstverständlich steht eine Garage mit Frestellplatz und abgeschlossener Toreinfahrt zur Verfügung.

Das Haus befindet sich in einer Wohnlage, die Ihnen sowohl Ruhe als auch eine gut ausgebaute Infrastruktur garantiert.

Property ID: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

Details of amenities

- Freistehendes 1 Familienhaus in familienfreundliche Lage in gesetztem Wohngebiet Offenbach/Bieber
- Großer Garten mit Grünfläche und alten Baumbestand, Freisitz
- 1 Terrasse teilweise überdacht, Balkon (neu gefliest 2014) in der 1. Etage - beide Gartenseits
- Kamin
- Küche mit Einbauküche, neuer Küchenbodenfliesen 2012
- Sanitäre Einrichtungen: Gäste-WC im Untergeschoss, Badezimmer in der 1. Etage - beide erneuert 2012 Fliesen und Sanitärobjekte
- Eingangstür neu 2015/2016

- Eingangsbereich neu gefliest 2017
- Parkett Eichenholz Stäbchen Massiv im Erdgeschoss (Wohnzimmer und Esszimmer 2012), sonstige Bodenbeläge: Teppich und PVC Obergeschoss erneuert ab 2013
- Fenster komplett erneuert 3-fach verglast 2012 (Ausgenommen Kaminzimmer + 2 kleine Rundbogenfenster)
- Halboffene Galerie
- 2005 Gasheizung
- Komplette unterkellert Unterkellert - gefliest in 2017
- Dachboden mit zusätzlichem Stauraum
- Garage: Boden neu gegossen und Dach erneuert 2015 mit Freistellplatz vor der Garage
- Abgeschlossene Toreinfahrten

Property ID: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

All about the location

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.

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.

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.

Property ID: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 204.76 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach

Tel.: +49 69 - 82 37 633 0

E-Mail: offenbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com