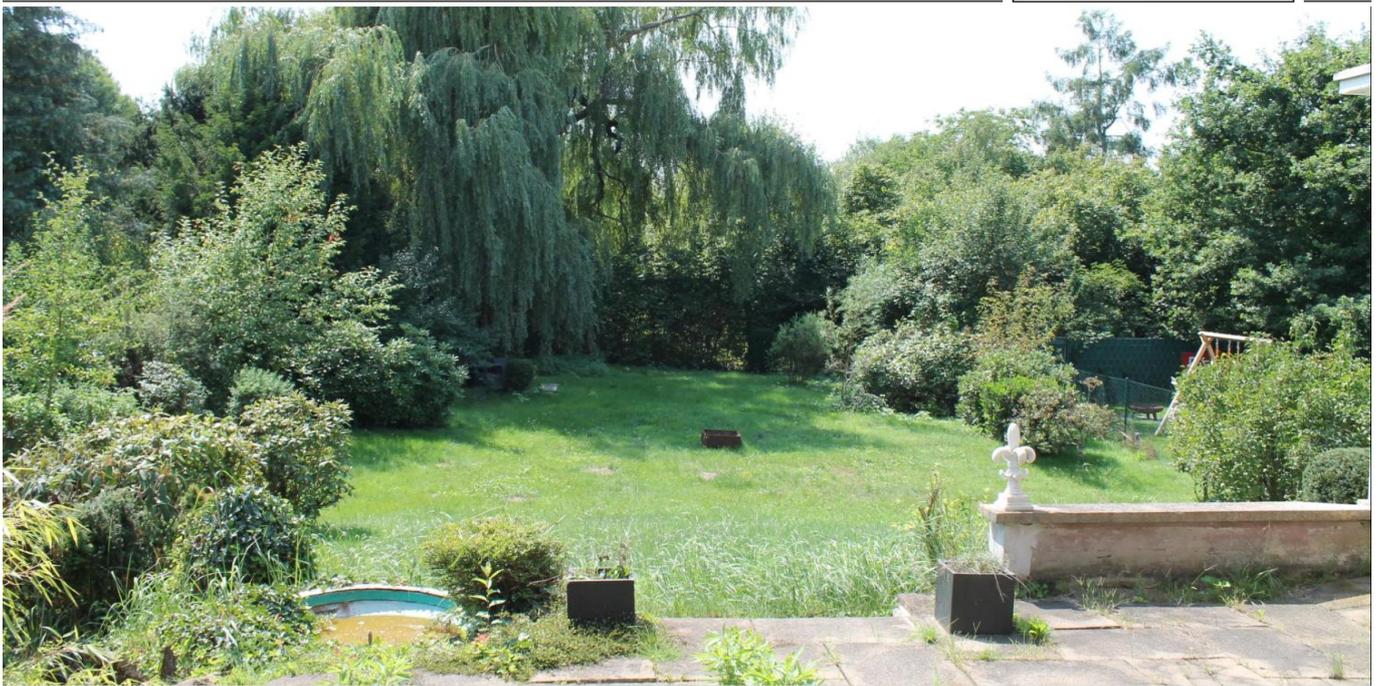


Offenbach / Bieber – Bieber

# Freistehendes Einfamilienhaus in familienfreundlicher Lage - Offenbach/Bieber

Número da propriedade: 25065036



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

PREÇO DE COMPRA: 750.000 EUR • ÁREA: ca. 167 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 819 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## Numa vista geral

Número da propriedade	25065036
Área	ca. 167 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	1958
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	750.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 70 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	204.76 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	25.08.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2005

Número da propriedade: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## O imóvel



Número da propriedade: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## O imóvel



Número da propriedade: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## O imóvel



Número da propriedade: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## O imóvel



Número da propriedade: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## O imóvel



Número da propriedade: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## O imóvel



Número da propriedade: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## O imóvel



Número da propriedade: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](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)

Número da propriedade: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



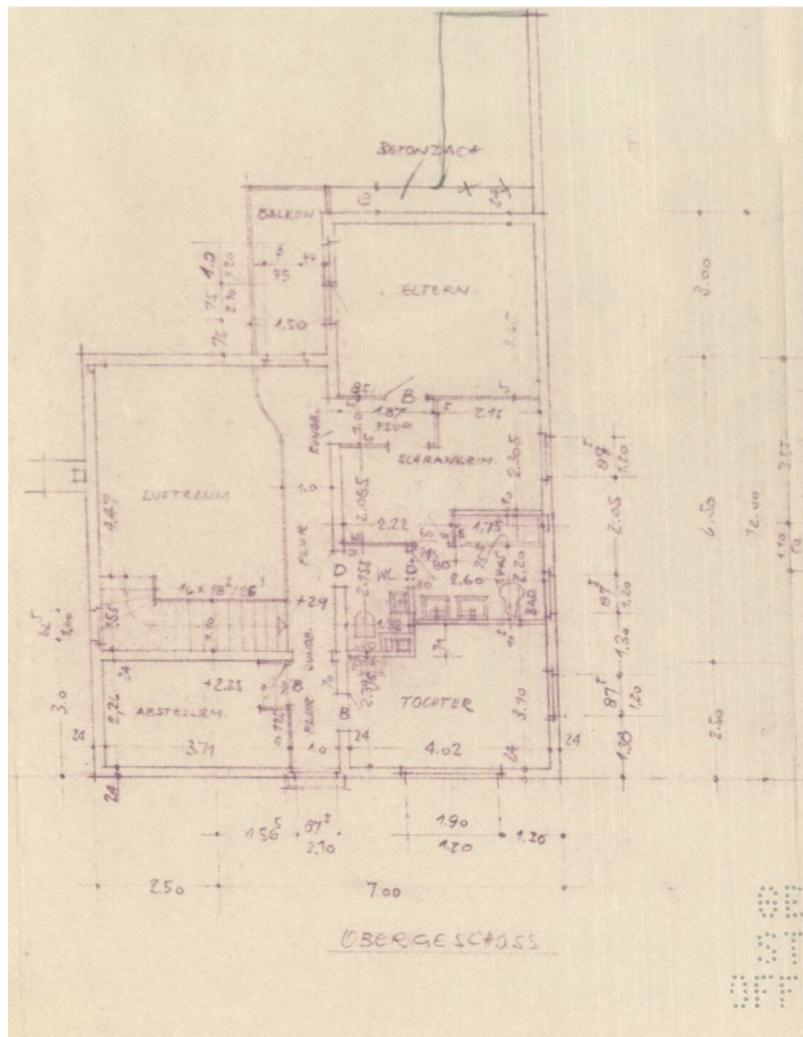
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

+49 (0)69 - 82 37 633 0

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







**Número da propriedade: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber**

## Uma primeira impressão

Einzigartig präsentiert sich das Einfamilienhaus, Baujahr 1958 in begehrter Lage Offenbach Bieber auf einem ca. 819m<sup>2</sup> großen Prachtgrundstück.

Die Wohnfläche mit ca.167m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 204.76 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach

Tel.: +49 69 - 82 37 633 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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