

Offenbach / Bieber - Bieber

## Freistehendes Einfamilienhaus in familienfreundlicher Lage - Offenbach/Bieber

Objektnummer: 25065036



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

**KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 167 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 819 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25065036                  |
| Wohnfläche   | ca. 167 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1958                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 750.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 70 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon                   |

**Objektnummer: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 204.76 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.08.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2005           |



**Objektnummer: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber

## Die Immobilie





Objektnummer: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

## **Die Immobilie**





**Objektnummer: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

## Die Immobilie





Objektnummer: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber

## Die Immobilie

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

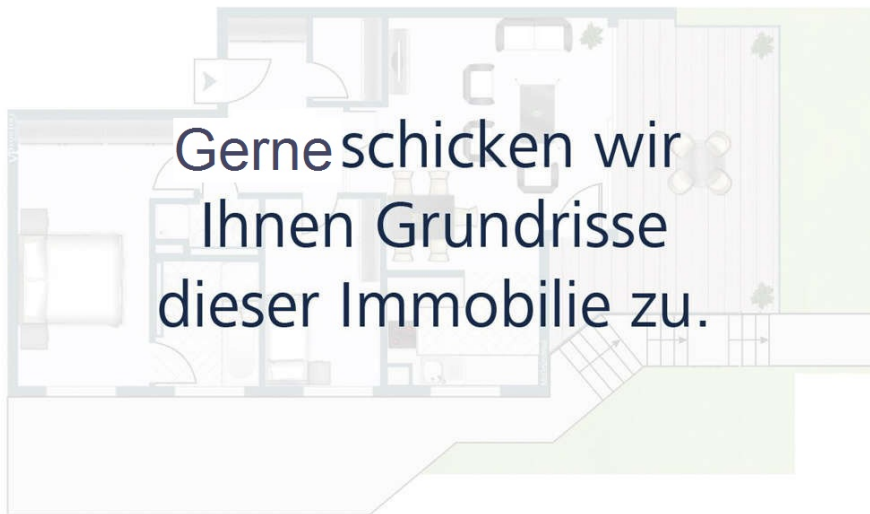
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



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

Objektnummer: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

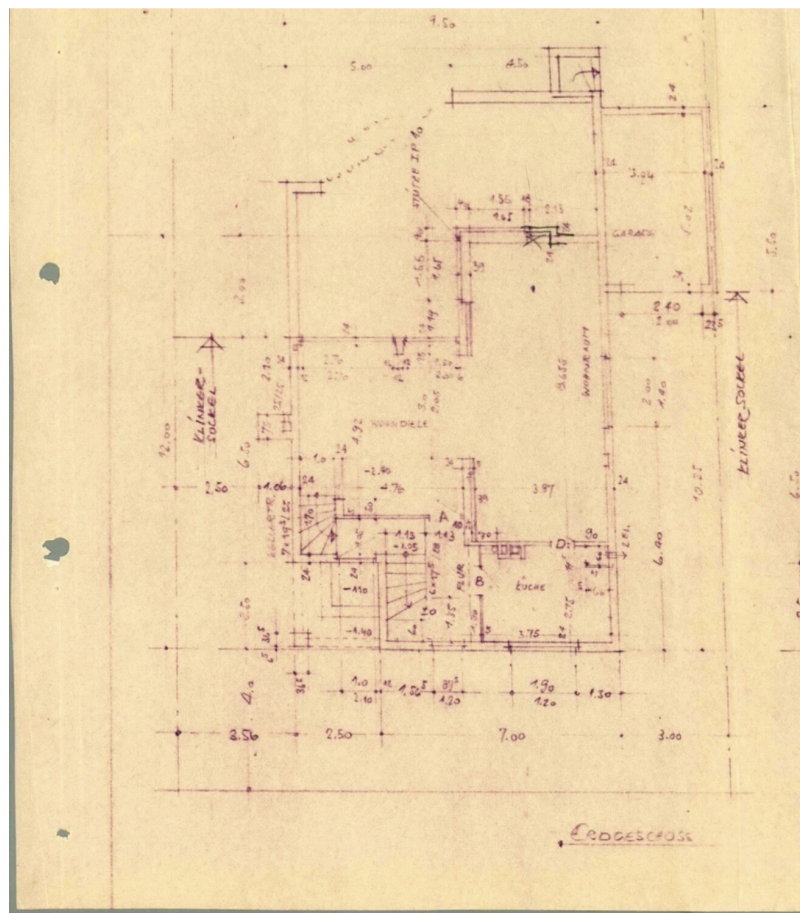
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

+49 (0)69 - 82 37 633 0

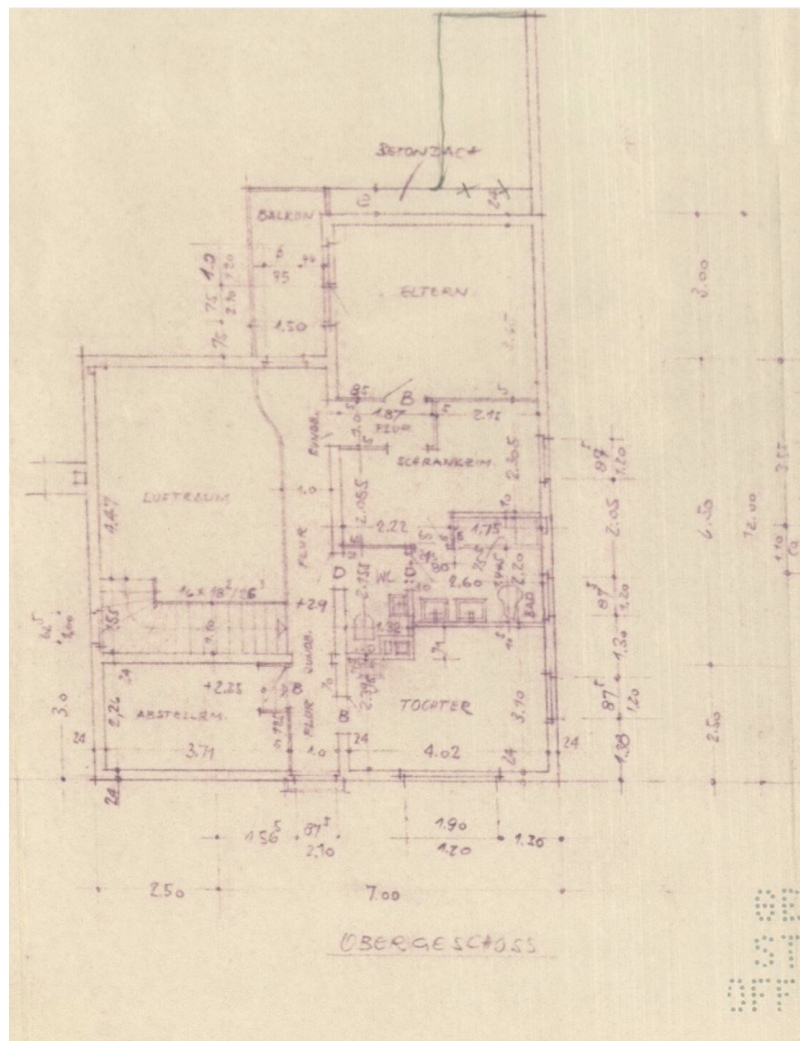
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

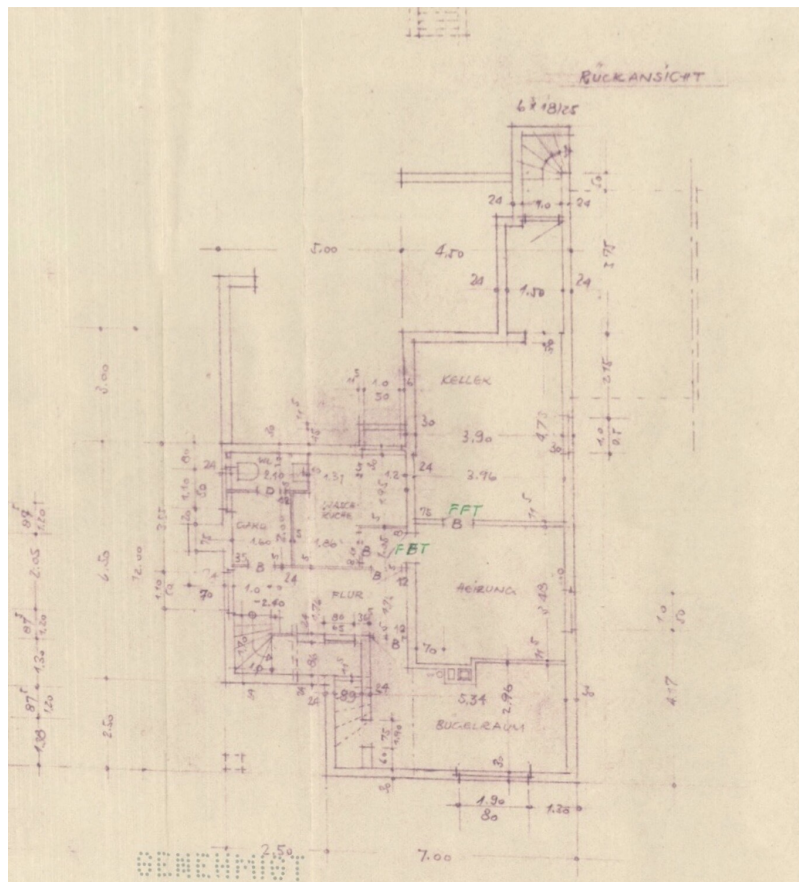
**Objektnummer: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

# Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

## Ein erster Eindruck

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 Freistellplatz und abgeschlossener Toreinfahrt zur Verfügung.

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



**Objektnummer: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

## Ausstattung und Details

- 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 Frestellplatz vor der Garage
- Abgeschlossene Toreinfahrten

**Objektnummer: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

## Weitere Informationen

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 Handelsregistrauszugs, 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.



**Objektnummer: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Felix Stemmler**

---

**Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach**

**Tel.: +49 69 - 82 37 633 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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