

Offenbach - Bieber

# Attraktive 3 Zimmerwohnung mit Einliegereinheit im Souterrain - Waldrandlage Offenbach Bieber

Objektnummer: 24065036



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

**KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98,01 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach - Bieber**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach - Bieber

## Auf einen Blick

Objektnummer	24065036	Kaufpreis	329.000 EUR
Wohnfläche	ca. 98,01 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Balkon
Baujahr	1972		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach - Bieber

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	284.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.06.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach - Bieber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach - Bieber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach - Bieber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach - Bieber

## Die Immobilie



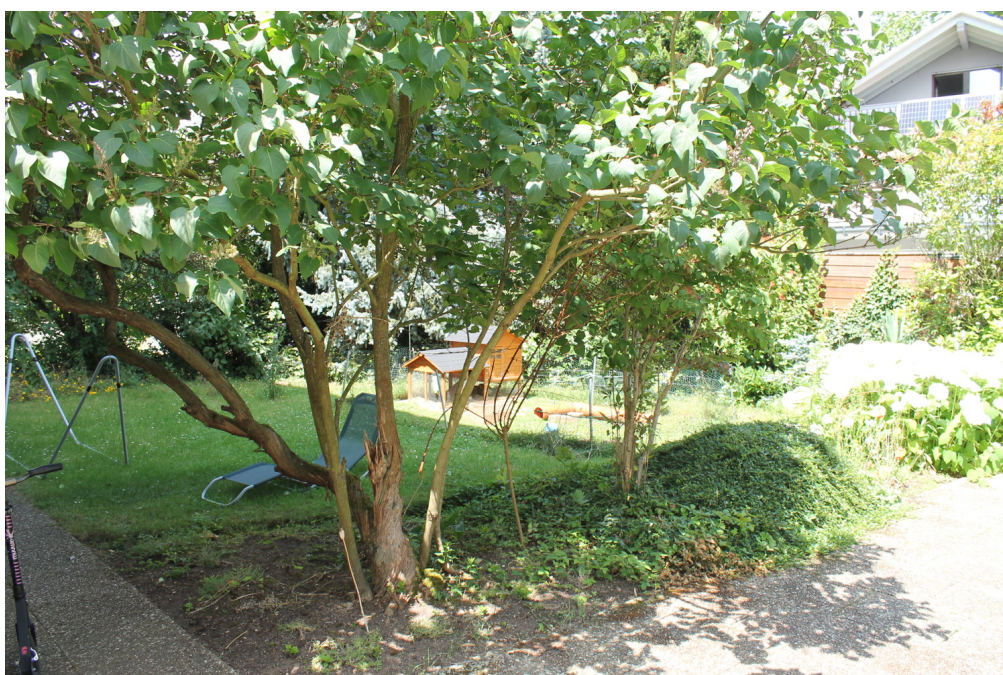
Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach - Bieber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach - Bieber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach - Bieber

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach - Bieber

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach - Bieber**

## **Ein erster Eindruck**

**Helle Dreizimmerwohnung mit Garage - Waldrandlage Bieber**

**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 (wohlich ausgebaute 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.**

**Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach - Bieber**

## **Ausstattung und Details**

**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**

**Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach - 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.**

**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.**

**Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach - Bieber**

## **Sonstige Angaben**

**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.

**Objektnummer: 24065036 - 63073 Offenbach - 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)**