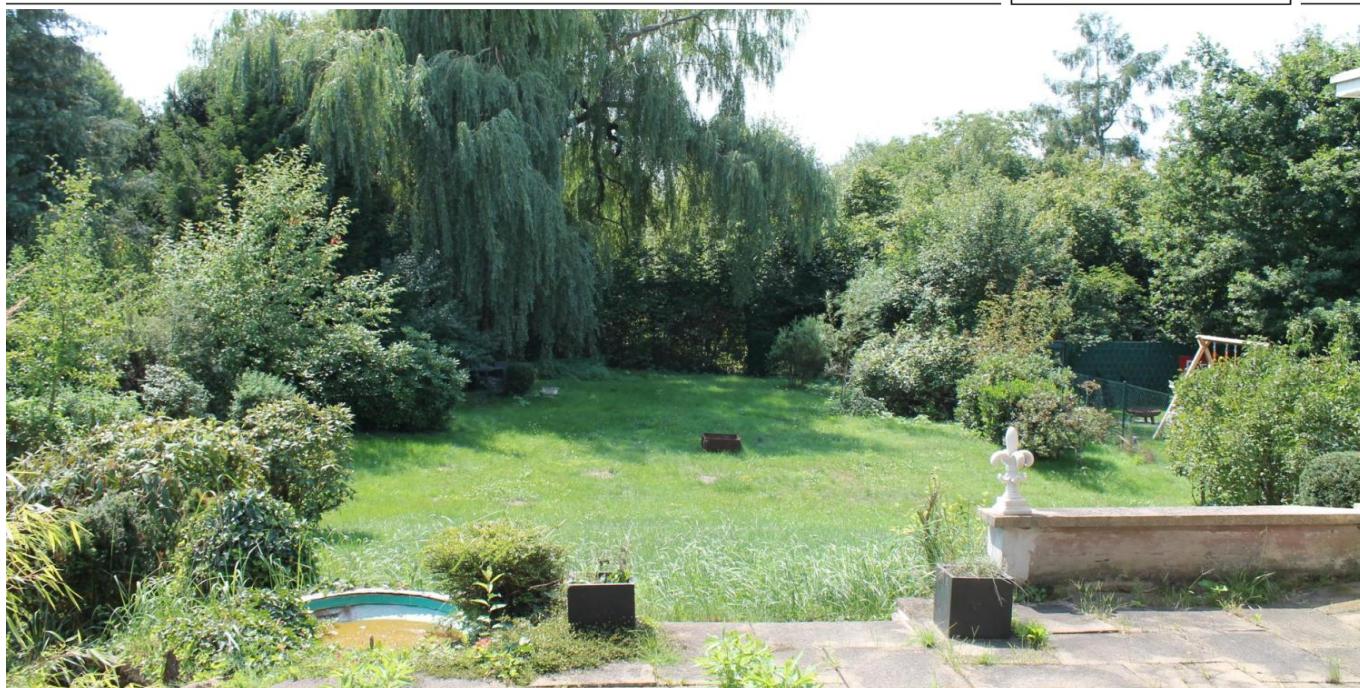


Offenbach / Bieber – Bieber

## Casa unifamiliar independiente en una zona ideal para familias - Offenbach/Bieber

Número de propiedad: 25065036



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

PRECIO DE COMPRA: 750.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 167 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 819 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25065036                                       |
| Superficie habitable | ca. 167 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 5                                              |
| Dormitorios          | 4                                              |
| Baños                | 1                                              |
| Año de construcción  | 1958                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 750.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 70 m²                                                                 |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón     |

Número de propiedad: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero  |
| Certificado energético válido hasta | 25.08.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 204.76 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2005                   |

Número de propiedad: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## La propiedad



Número de propiedad: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## La propiedad



Número de propiedad: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## La propiedad



Número de propiedad: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## La propiedad



Número de propiedad: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## La propiedad



Número de propiedad: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## La propiedad



Número de propiedad: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## La propiedad



Número de propiedad: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

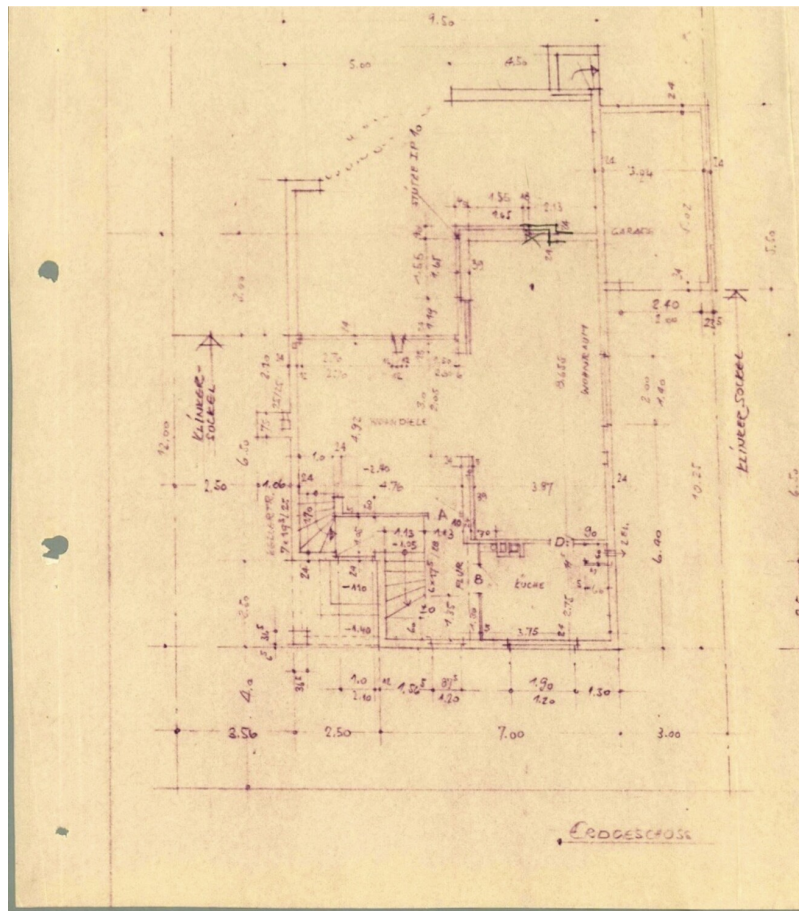
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

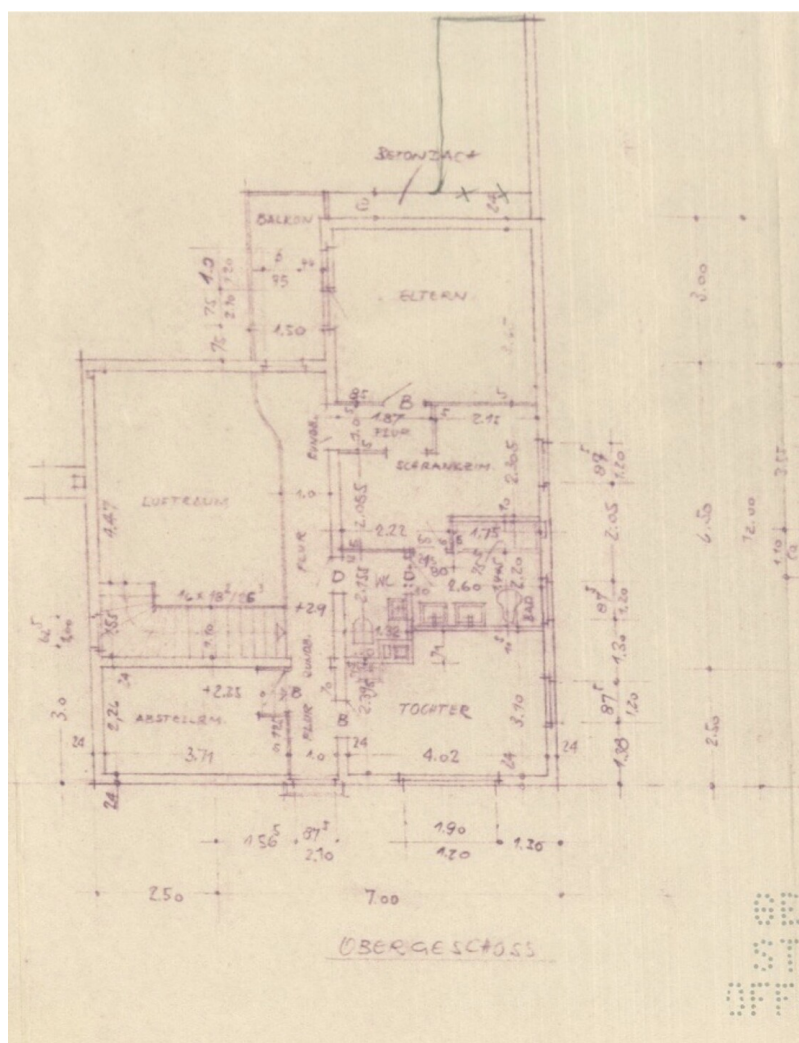
+49 (0)69 - 82 37 633 0

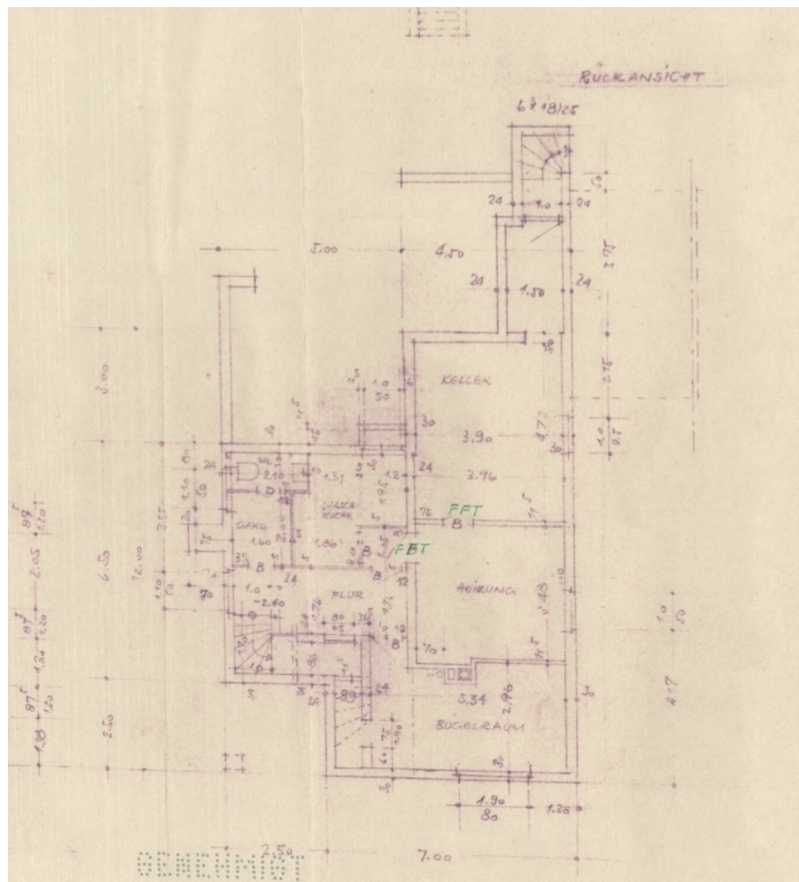
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## Planos de planta







Número de propiedad: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, construida en 1958, goza de una ubicación privilegiada en la codiciada zona de Offenbach-Bieber, en una magnífica parcela de aproximadamente 819 m². La superficie habitable de aproximadamente 167 m² ofrece cinco habitaciones con amplio espacio para adaptarse a las necesidades individuales y es especialmente adecuada para familias que valoran la funcionalidad y una distribución atractiva. La propiedad se encuentra en excelentes condiciones y ha sido modernizada continuamente. En 2005, la calefacción de gasóleo se cambió a gas y algunas ventanas se reemplazaron por unidades de triple acristalamiento. La planta baja consta de una cocina equipada con muebles empotrados funcionales, un salón-comedor con puertas correderas que dan a un amplio salón con chimenea. Esta estancia cuenta con grandes ventanales y acceso a la zona exterior: una terraza y una escalera de jardín. Un punto destacado es, sin duda, el jardín maduro con una fuente y árboles frondosos, que ofrece amplio espacio para una zona de estar exterior adicional. El espacioso salón, con suelo de parquet de roble macizo de alta calidad (renovado en 2012), invita a pasar tiempo juntos y aporta un toque de estilo. Una escalera de madera maciza conduce a la galería de la primera planta. En esta planta se encuentran tres dormitorios. El baño, ubicado en el centro y revestido con azulejos modernos en 2012, ofrece luz natural. El dormitorio principal tiene acceso a un balcón con vistas al jardín. La casa dispone de un sótano completo, que incluye una sala de ocio y un aseo de invitados. También dispone de un garaje con plaza de aparcamiento descubierta y entrada cerrada. La casa se encuentra en una zona residencial que ofrece tranquilidad y excelentes servicios locales.

Número de propiedad: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## Detalles de los servicios

- 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)
- Halbboffene 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 de propiedad: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber – Bieber

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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