

Offenbach – Bieber

# Appartement lumineux de 3 pièces avec terrasse et sous-sol aménagé - en bordure de forêt à Offenbach-Bieber

CODE DU BIEN: 24065036



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

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 98,01 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## En un coup d'œil

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24065036                 |
| Surface habitable      | ca. 98,01 m <sup>2</sup> |
| Pièces                 | 3                        |
| Chambres à coucher     | 2                        |
| Salles de bains        | 2                        |
| Année de construction  | 1972                     |
| Place de stationnement | 1 x Garage               |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 349.000 EUR                                                               |
| Type                         | Rez de chaussée                                                           |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Surface de plancher          | ca. 20 m <sup>2</sup>                                                     |
| Aménagement                  | WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon                         |

CODE DU BIEN: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 15.06.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 284.00 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2007                      |

CODE DU BIEN: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## La propriété





CODE DU BIEN: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## La propriété





CODE DU BIEN: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## La propriété





CODE DU BIEN: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## La propriété





CODE DU BIEN: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## La propriété





CODE DU BIEN: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## La propriété



CODE DU BIEN: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

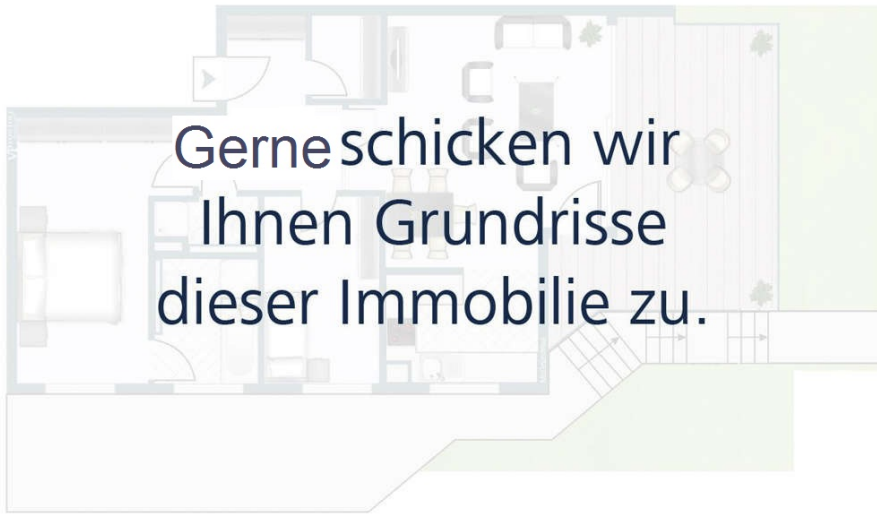


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[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)

**CODE DU BIEN: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber**

## Une première impression

Appartement lumineux de trois pièces avec terrasse, accès jardin et garage, situé en bordure de forêt. Cet appartement, situé dans une maison de trois logements dans un quartier résidentiel d'Offenbach/Bieber, offre environ 92 m<sup>2</sup> de surface habitable. Il bénéficie d'une distribution bien pensée avec un balcon-terrasse et un accès au jardin. Au sous-sol, un studio indépendant d'environ 26 m<sup>2</sup> (non inclus dans le calcul de la surface habitable) comprend une cuisine américaine et une salle de bains. Un garage est également disponible. Cet appartement est idéal pour un couple, une petite famille, ou pour ceux qui recherchent un espace de vie et de travail sous le même toit, ainsi que pour un investissement locatif.



CODE DU BIEN: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 284.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.



CODE DU BIEN: 24065036 - 63073 Offenbach – Bieber

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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