

Offenbach / Bieber - Bieber

## Családi ház családias környezetben - Offenbach/Bieber

VP azonosító: 25065036



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

VÉTELÁR: 750.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 167 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 819 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

## Áttekintés

|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| VP azonosító          | 25065036                                |
| Hasznos lakótér       | ca. 167 m <sup>2</sup>                  |
| Teto formája          | Nyeregteto                              |
| Szobák                | 5                                       |
| Hálósobák             | 4                                       |
| Fürdoszobák           | 1                                       |
| Építés éve            | 1958                                    |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely,<br>1 x Garázs |

|                      |                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 750.000 EUR                                                                        |
| Ház                  | Családi ház                                                                        |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt<br>2,97 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Korszerusított                                                                     |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                            |
| Hasznos terület      | ca. 70 m <sup>2</sup>                                                              |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Kert / közös<br>használat, Erkély                  |

**VP azonosító: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás  |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 25.08.2035     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                           | 204.76 kWh/m²a          |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | G                       |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 2005                    |

**VP azonosító: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber

## Az ingatlan

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

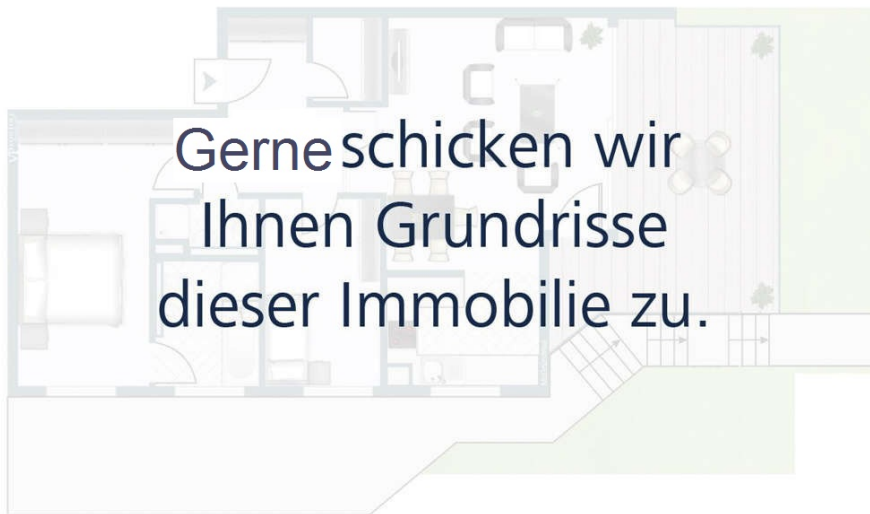
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

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)

**VP azonosító: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

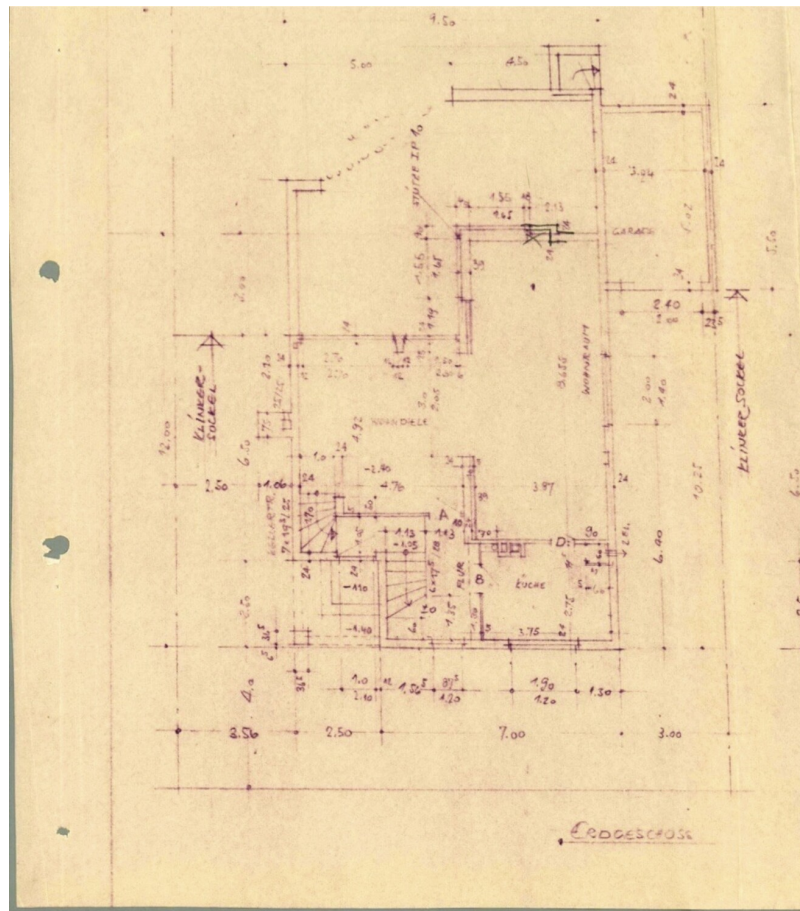
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

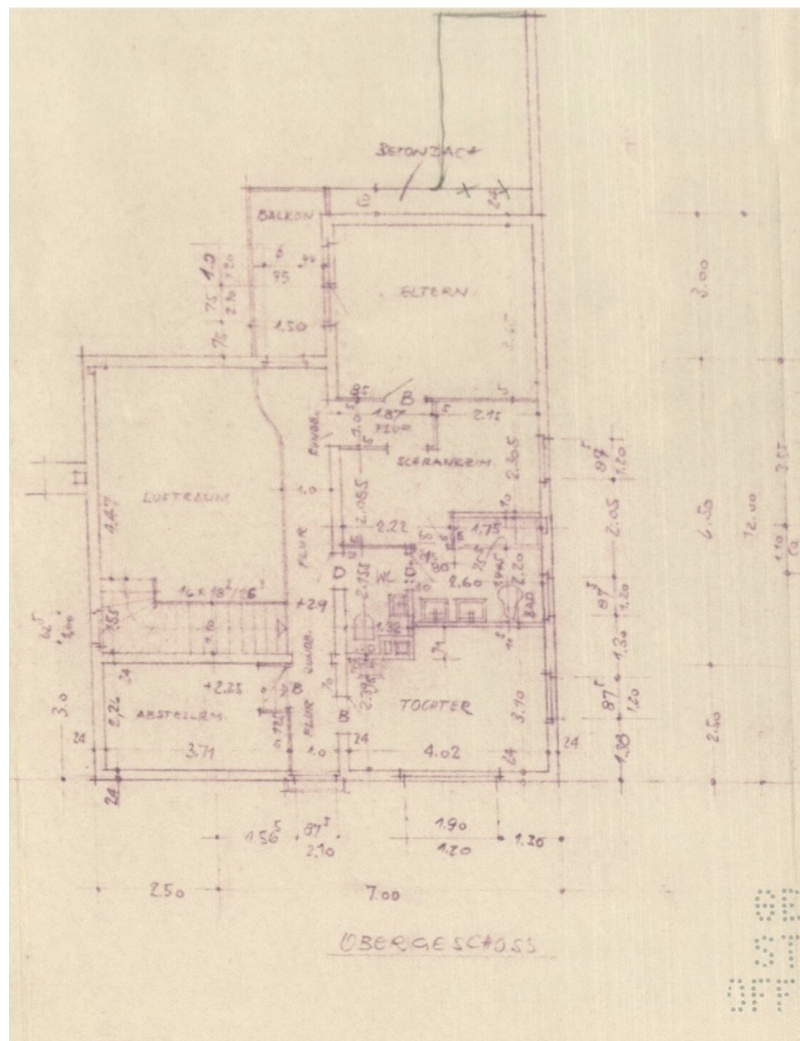
+49 (0)69 - 82 37 633 0

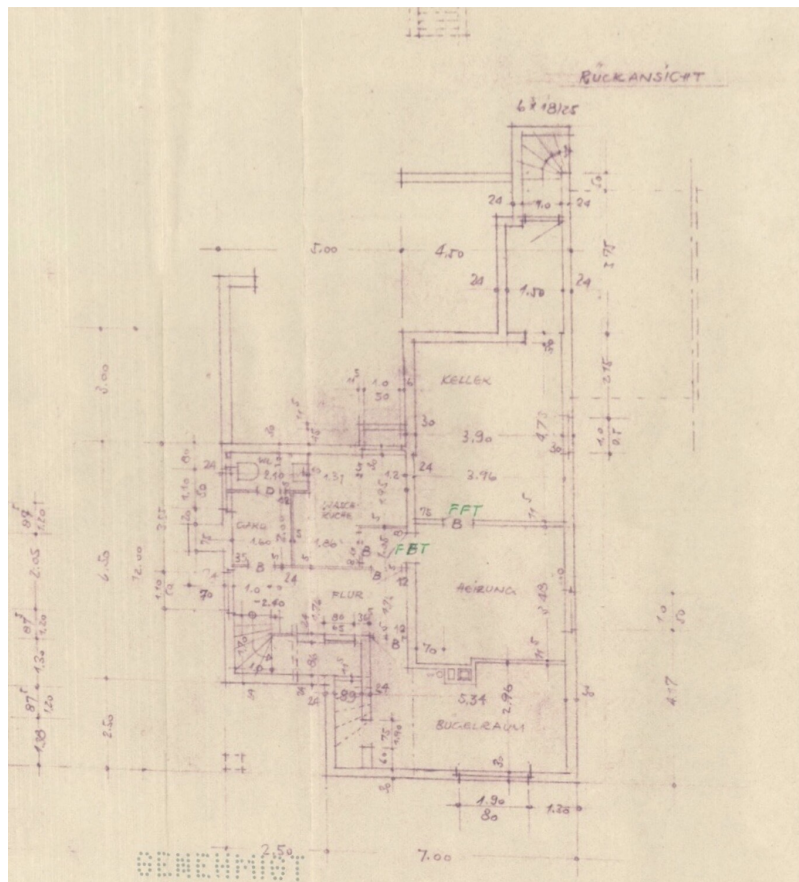
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**VP azonosító: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

# Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

## Az első benyomás

Ez az 1958-ban épült családi ház egyedülálló helyen, a keresett Offenbach-Bieber negyedben található, egy csodálatos, körülbelül 819 m<sup>2</sup>-es telken. A körülbelül 167 m<sup>2</sup>-es lakótér öt szobát kínál, amelyek bőséges teret biztosítanak az egyéni igényeknek, és különösen alkalmas azoknak a családoknak, akik értékelik a funkcionalitást és a vonzó elrendezést. Az ingatlan kiváló állapotban van, és folyamatosan modernizálták. 2005-ben az olajfűtést gázra cserélték, és néhány ablakot tripla üvegezésű egységekre cseréltek. A földszinten található a funkcionális beépített egységekkel felszerelt konyha, egy nappali/étkező, amely tolóajtókkal egy tágas, kandallóval ellátott nappaliba vezet. Ez a szoba nagy ablakokkal és a kültéri területre, egy teraszra és kerti lépcsőkre nyíló kijáráttal rendelkezik. Kétségtelenül kiemelkedik az érett kert vízeséssel és befutott fákkal, amely rengeteg helyet kínál egy további kültéri ülősaroknak. A tágas nappali, amely kiváló minőségű tömör tölgyfa parkettával (2012-ben felújítva) rendelkezik, együtt töltött időre csábít, és stílusos hangulatot kölcsönöz. Egy tömörfa lépcső vezet az első emeleti galériára. Az első emeleten három hálószoba található. A központi fekvésű, 2012-ben modern csempével burkolt fürdőszoba természetes fényt enged be. A fő hálószobából kertre néző erkélyre lehet kijutni. A házhoz tartozik egy teljes pince, ahol egy hobbiszoba és egy vendégmosdó is található. A garázshoz nyitott parkolóhely és kapus bejárat is tartozik. A ház egy lakóövezetben található, amely nyugalmas és kiváló helyi szolgáltatásokat kínál.

**VP azonosító: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 204.76 kwh/(m²\*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.

**VP azonosító: 25065036 - 63073 Offenbach / Bieber - Bieber**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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