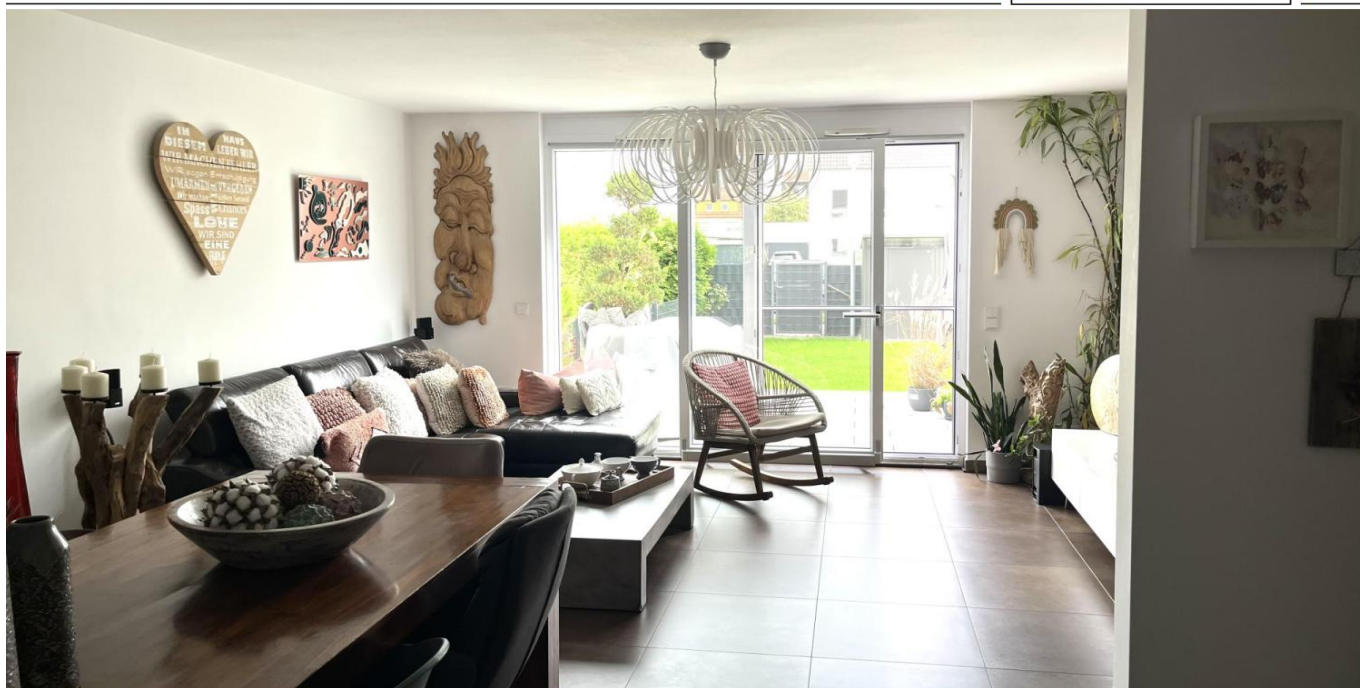


Offenbach – Bieber

Exklusives Reihemittelhaus - Open Space - Top ausgestattet - begehrte Lage Bieber - neuwertig

Property ID: 24065047



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 699.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 146 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 230 m²

Property ID: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

At a glance

Property ID	24065047
Living Space	ca. 146 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2014
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	699.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	wood	Final Energy Demand	63.20 kWh/m²a
Energy certificate valid until	10.06.2025	Energy efficiency class	B
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

The property



Property ID: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

The property



Property ID: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

The property



Property ID: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

The property



Property ID: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

The property



Property ID: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

The property



Property ID: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

The property



Property ID: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

The property



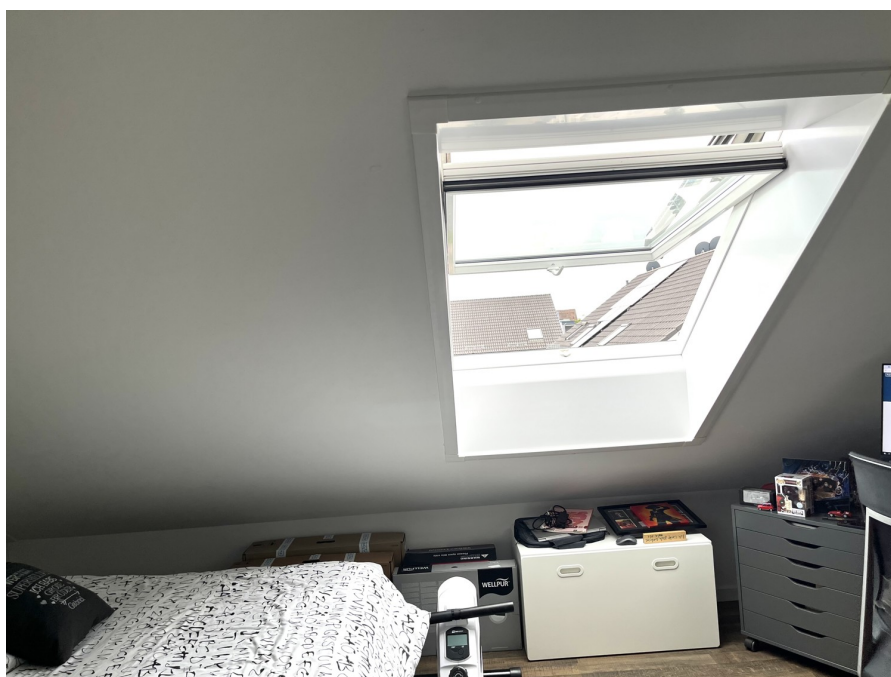
Property ID: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

The property



Property ID: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

The property



Property ID: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

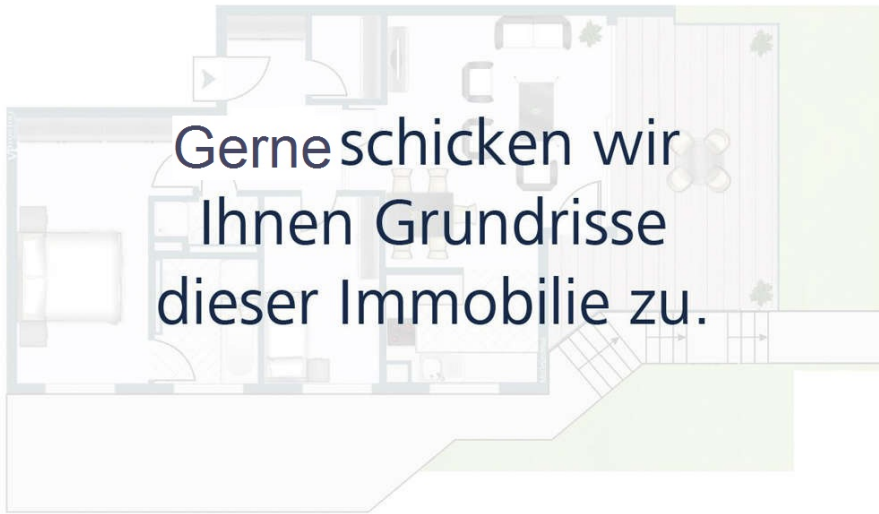


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gerne schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/eppstein

Property ID: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

A first impression

Exklusives Reihemittelhaus - Open Space - Top ausgestattet - neuwertig - begehrte Lage Bieber Das 2014 errichtete Einfamilienhaus präsentiert sich mit seinen 5 Zimmern auf ca. 146m² reiner Wohnfläche verteilt über 3 Etagen. Seine hochwertige Ausstattung mit seinen ebenso hochwertigen Baustoffen spiegelt das Konzept von Moderne mit tollen Energiewerten und bestem Raumklima wieder. Im Erdgeschoss des Reihemittelhauses befindet sich die einladende Entrée mit Tageslicht-Gäste-WC, Treppenaufgang und Abstellraum und geht über in die offene Küche mit hochwertiger Einbauküche und den großzügigem Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem top-gepflegten Garten mit Gartenhaus. Durchdacht in seiner Schnittführung bietet die erste Etage ein Tageslicht-Wellnessbadezimmer mit Toilette, Bidet, Badewanne und separater bodengleicher Dusche, sowie einem Doppelwaschbecken. Angrenzend ein Abstellraum, der auch als Sauna umgebaut werden könnte. Ebenfalls auf dieser Etage der Masterbedroom und ein weiteres Zimmer, welches sich sowohl als Kinderzimmer oder home-office eignet. Das Dachgeschoss bietet 2 weitere Zimmer und ein Duschbad. Der Spitzdachboden bietet umfangreichen Stauraum. Große Fensterflächen mit Ausblick ins Grüne und ein gelungenes Beleuchtungskonzept setzen die Immobilie ins rechte Licht. Selbstverständlich steht eine Garage mit geschmackvollem Garagentor und Parkmöglichkeit vor der Garage zur Verfügung und rundet das Angebot ab. Die Immobilie selbst befindet sich in familienfreundlicher Lage in Bieber - Näher Bieberer Berg - und ist besonders attraktiv für eine Familie, welche hohen Wohnkomfort mit idealer Verkehrsanbindung an die Rhein-Main-Metropole Frankfurt schätzt.

Property ID: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

Details of amenities

- Top ausgestattetes Reihenhaus in exquisiter Lage - Offenbach Bieber - neuwertig
- 5 Zimmer, 2 Bäder, Gäste-WC
- Offene Küche mit hochwertiger Einbauküche
- Vollaustattetes Tageslichtbad, mit Wanne, separater, bodengleicher Dusche, WC, Bidet und Doppelwaschbecken
- Große Fensterflächen mit schönem Weitblick ins Grüne
- Fenster Doppelverglasung, abschließbar mit Rollläden und Fliegengitter
- Maßangepasste Einbauschränke
- Bodenbelag: Großformatfliesen, Laminat
- Wände z.T. gespachtelt
- Echtholztreppe
- Praktischer Abstellraum
- Pelletheizung
- Wärmedämmung KW 55 - Standard
- Top gepflegter Garten mit großer Terrasse, Biohot- Gartenhaus
- Hübscher Vorgarten
- Garage und Frestellplatz
- Gute Verkehrsanbindung in familienfreundlicher Lage

Property ID: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

All about the location

Offenbach am Main – direkt an Frankfurt am Main angrenzend, ist mit ca. 132.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt Hessens. Der Ortsteil Bieber, mit rund 15.000 Einwohnern und einer Größe von 850 Hektar ist der südöstliche Stadtteil der Stadt Offenbach/ Main in der Rhein Main-Metropole. Der ehemals selbstständige Ortsteil verdankt seinen Namen dem Bachlauf Bieber, einem Zufluss der Rodau. Bieber ist verkehrsberuhigt. Die Gemeinde hat über die B 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. 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen. 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 vorraussichtlich ab Sommer 2023 in Bieber Nord, sowie die Geschwister-Scholl-Schule (Haupt- und Realschule mit Förderstufe) in Bieber-West. Es besteht Anschluss zum Frankfurter Hauptbahnhof mit den S-Bahnen S1 und S2 ab Bahnhof Bieber (3 Min. fußläufig von der Immobilie und ebenso sind die Buslinien 101, 102, 104 in kürzester Zeit zu erreichen. Durch die zentrale Lage im alten Ortskern sind alle Einkäufe/Erledigungen, die zum täglichen Bedarf zählen, fußläufig zu erreichen (Supermärkte, Bäcker, Metzger, Gemüseladen), genau so den medizinischen Bereich betreffend Apotheke, Ärzte und Physiotherapie.

Property ID: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.6.2025. Endenergiebedarf beträgt 63.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Property ID: 24065047 - 63073 Offenbach – Bieber

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

Frankfurter Straße 93 Offenbach am Main

E-Mail: offenbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com