Offenbach – Bieber

Charmantes Zweifamilienhaus auf großem Grundstück mit idyllischem Garten und vielseitigem Potenzial

Objektnummer: 26065078



KAUFPREIS: 1.135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 239.21 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1017 m²

Objektnummer: 26065078 - 63073 Offenbach – Bieber

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

Objektnummer: 26065078 - 63073 Offenbach – Bieber

Auf einen Blick

Objektnummer	26065078
Wohnfläche	ca. 239.21 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1940

Kaufpreis	1.135.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26065078 - 63073 Offenbach – Bieber

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	13.07.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	298 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 26065078 - 63073 Offenbach – Bieber

Die Immobilie





Objektnummer: 26065078 - 63073 Offenbach – Bieber

Die Immobilie





Objektnummer: 26065078 - 63073 Offenbach – Bieber

Die Immobilie





Objektnummer: 26065078 - 63073 Offenbach – Bieber

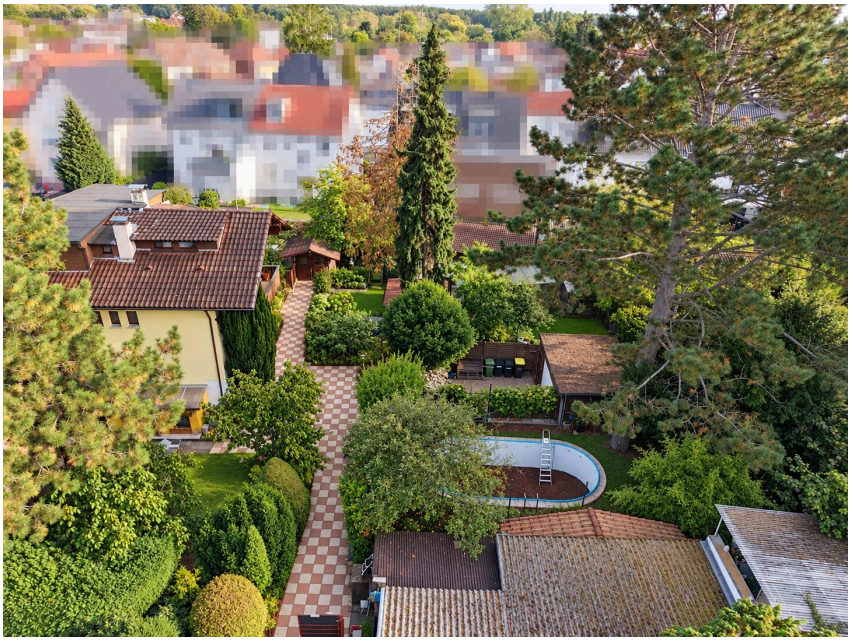
Die Immobilie





Objektnummer: 26065078 - 63073 Offenbach – Bieber

Die Immobilie





Objektnummer: 26065078 - 63073 Offenbach – Bieber

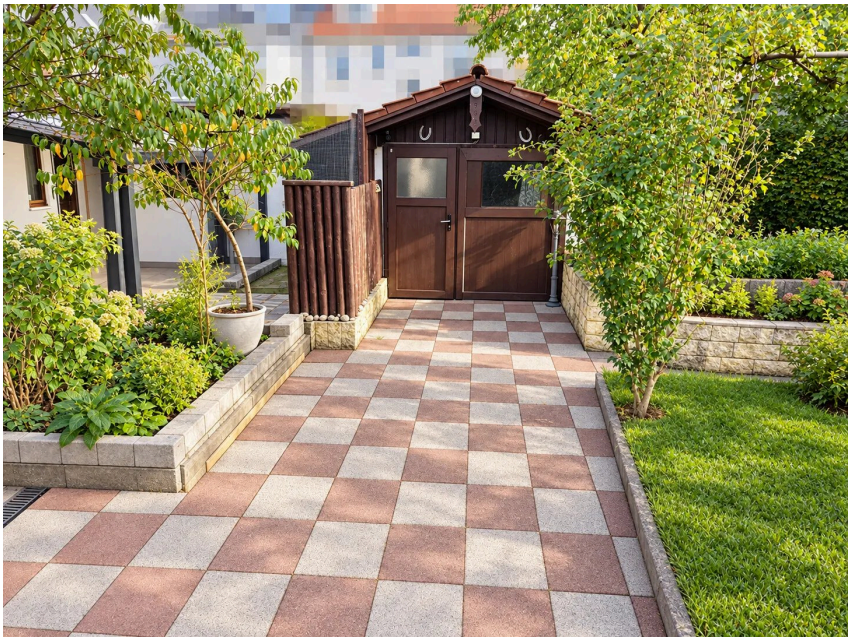
Die Immobilie

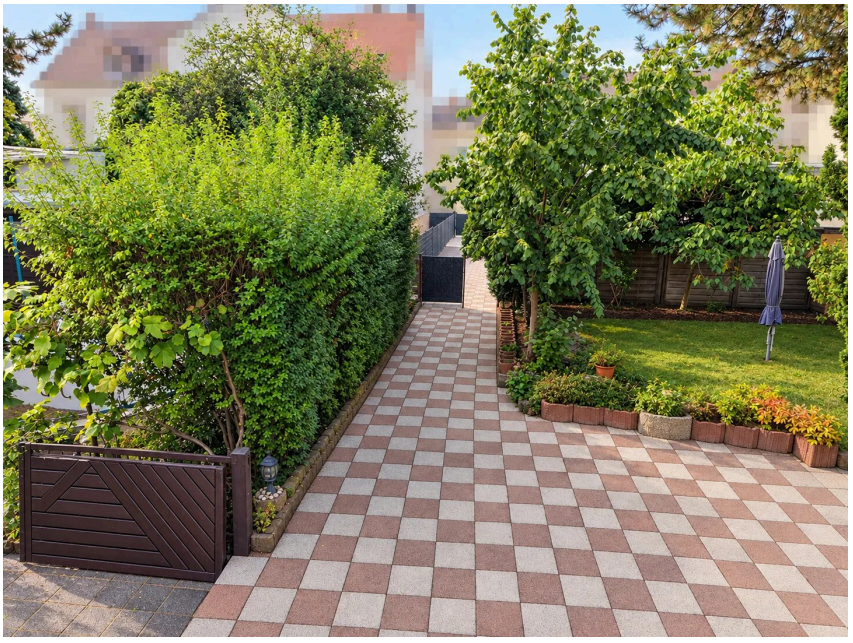




Objektnummer: 26065078 - 63073 Offenbach – Bieber

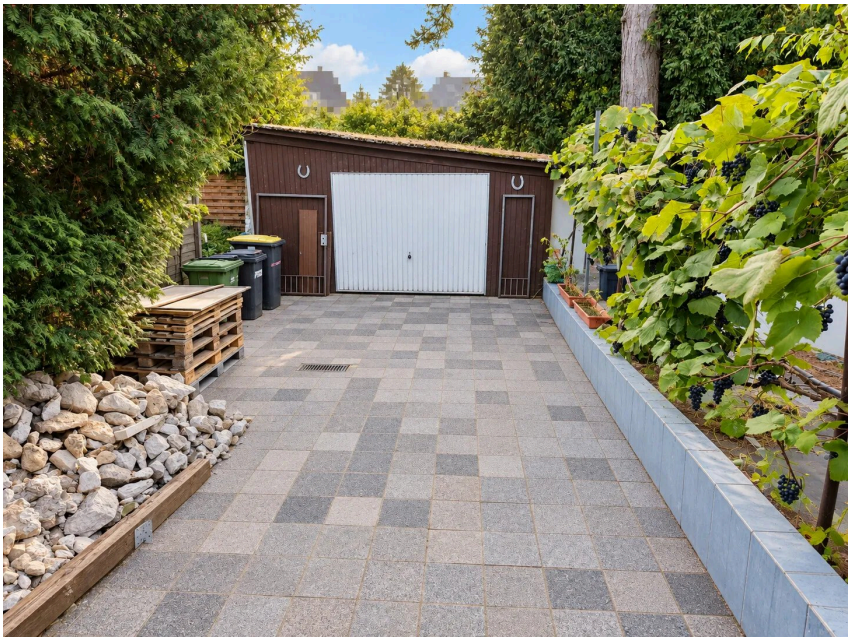
Die Immobilie





Objektnummer: 26065078 - 63073 Offenbach – Bieber

Die Immobilie





Objektnummer: 26065078 - 63073 Offenbach – Bieber

Die Immobilie





Objektnummer: 26065078 - 63073 Offenbach – Bieber

Die Immobilie



Objektnummer: 26065078 - 63073 Offenbach – Bieber

Ein erster Eindruck

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.017 m² präsentiert sich dieses charmante Wohnhaus aus dem Jahr 1940 in gewachsener Wohnlage von Offenbach-Bieber.

Die Liegenschaft zeichnet sich insbesondere durch ihr weitläufiges, liebevoll angelegtes Gartengrundstück, verschiedene Nebengebäude sowie vielseitige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten aus.

Das Wohnhaus erstreckt sich über zwei Geschosse und verfügt über eine klassische Raumaufteilung mit großzügigen Wohn- und Schlafbereichen.
Im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss stehen laut Eigentümerangaben jeweils ca. 65 m² zur Verfügung.
Die vorhandene Raumstruktur ermöglicht unterschiedliche Wohnkonzepte und bietet sowohl für Familien als auch für Mehrgenerationenwohnen interessante Perspektiven, vorbehaltlich der jeweiligen baurechtlichen Voraussetzungen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Keller mit ca. 45 m² sowie einen Anbau mit ca. 34 m². Darüber hinaus befindet sich auf dem Grundstück ein Pavillon mit einer Fläche von ca. 41,21 m², der zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der großzügige Außenbereich.

Das weitläufige, liebevoll angelegte Grundstück vereint gepflegte Grünflächen, gewachsene Bäume und Sträucher mit gepflasterten Wegen sowie verschiedenen Terrassen- und Aufenthaltsbereichen.

Die besonders breite Grundstückszufahrt ermöglicht ein komfortables Befahren und Rangieren mit Fahrzeugen. Gleichzeitig sorgt die gewachsene Bepflanzung für geschützte Rückzugsorte und ein hohes Maß an Privatsphäre.

Mehrere überdachte Sitzbereiche, ein Gartenpavillon und großzügige befestigte Außenflächen unterstreichen den besonderen Charakter des Anwesens. Der ca. 10,5 m² große Balkon im Obergeschoss ergänzt das Wohnangebot um einen weiteren attraktiven Außenbereich.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Ölheizung. Der vorhandene Bedarfsausweis weist die Energieeffizienzklasse H aus. Damit bietet die Immobilie zugleich Ansatzpunkte für energetische Modernisierungen und eine zeitgemäße Weiterentwicklung.

Insgesamt handelt es sich um eine Liegenschaft mit einem für die Umgebung

großzügigen Grundstück, verschiedenen Gebäudeteilen und einem außergewöhnlich vielseitigen Außenbereich. Besonders hervorzuheben sind die Kombination aus bestehender Wohnbebauung, zusätzlichen Nutzflächen und dem großzügigen Garten, die dem zukünftigen Eigentümer zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bieten.

Objektnummer: 26065078 - 63073 Offenbach – Bieber

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in gewachsener Wohnlage im beliebten Offenbacher Stadtteil Bieber, der sich durch seinen charmanten, teilweise dörflichen Charakter und die gute Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet auszeichnet. Der Stadtteil verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und bietet damit attraktive Voraussetzungen für Familien, Paare und Berufspendler.

Das Umfeld ist überwiegend durch Wohnbebauung, Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie großzügige Gartenflächen geprägt. Die gewachsene Nachbarschaft und die zahlreichen Grünbereiche verleihen dem Stadtteil einen eigenständigen und familienfreundlichen Charakter.

Im Ortskern von Bieber befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, gastronomische Angebote sowie weitere Dienstleistungsbetriebe. Kindergärten, Schulen, medizinische Versorgungseinrichtungen und Freizeitangebote ergänzen die örtliche Infrastruktur.

Darüber hinaus bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Spaziergänge, Fahrradtouren und Aktivitäten im Grünen lassen sich ebenso realisieren wie Besuche der umliegenden Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Die Nähe zur Offenbacher Innenstadt sowie zur Wirtschaftsmetropole Frankfurt am Main macht den Standort besonders für Menschen interessant, die eine Kombination aus urbaner Erreichbarkeit und einem gewachsenen Wohnumfeld suchen.

Verkehrsanbindung:
Die Verkehrsanbindung der Immobilie ist sowohl für Nutzer öffentlicher Verkehrsmittel als auch für Autofahrer attraktiv.

Der S-Bahnhof Offenbach-Bieber bietet mit den Linien S1 und S2 direkte Verbindungen in die Offenbacher und Frankfurter Innenstadt sowie zum Frankfurter Hauptbahnhof. In entgegengesetzter Richtung bestehen Verbindungen nach Dietzenbach, Obertshausen und Rödermark. Damit ist der Standort gut in das regionale Schienennetz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes eingebunden.

Ergänzend sorgen die Offenbacher Stadtbuslinien für eine Anbindung an weitere Stadtteile, Einkaufsmöglichkeiten und zentrale Einrichtungen innerhalb Offenbachs.

Auch mit dem Pkw ist der Standort verkehrsgünstig gelegen. Über die Bundesstraße B448 bestehen Anschlüsse an die B45 sowie an die Autobahn A3. Dadurch sind

sowohl Frankfurt am Main als auch Hanau, der Frankfurter Flughafen und weitere Wirtschaftsstandorte des Rhein-Main-Gebiets gut erreichbar.

Die Kombination aus öffentlichem Nahverkehr, regionalem Straßennetz und der Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren der Region unterstreicht die Attraktivität des Standorts sowohl für Eigennutzer als auch für Berufspendler.

Objektnummer: 26065078 - 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: 26065078 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com