

Große Doppelhaushälfte mit Keller und Garten Richtung Süden



August-Birlenbach-Straße 11

63073 Offenbach am Main

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 171,10 m²
Kaufpreis: 895.000,00 EUR
Scout-ID: 157227906



GREINER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner:

Greiner Immobilien

Herr Stefan Greiner

E-Mail: info@sgreiner-immobilien.de

Tel: +49 6102 320611

Mobil: +49 172 9711201

Fax: +49 6102 320612

Web: <http://www.sgreiner-immobilien.de>

Haustyp:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	276,00 m ²
Nutzfläche ca.:	61,00 m ²
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Erstbezug
Bauphase:	Haus in Bau
Baujahr:	2026
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Heizungsart:	Fernwärme
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Bezugsfrei ab:	10/26
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 3,57% nkl. MwSt. des Kaufpreises vom Käufer und Verkäufer

Bei Abschluss eines Kaufvertrages erhält Greiner Immobilien je 3,57% inkl. MwSt. des Kaufpreises vom Käufer und Verkäufer. Die Weitergabe vertraulicher Angebotsdaten an Dritte ist ausdrücklich nicht gestattet und macht Sie provisionspflichtig, wenn dies ohne unsere Zustimmung erfolgt und es dadurch zu einem Kaufvertragsabschluss kommt. Schadenersatzansprüche bleiben vorbehalten. Alle Daten erfolgen nach Angabe des Verkäufers, für inhaltliche Richtigkeit haftet Greiner Immobilien nicht.

Große Doppelhaushälfte mit Keller und Garten Richtung Süden



August-Birlenbach-Straße 11

63073 Offenbach am Main

Zimmer:	6,00
Wohnfläche ca.:	171,10 m ²
Kaufpreis:	895.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Diese exklusive Doppelhaushälfte wird nach den neuesten Baustandards errichtet und vereint modernes Design mit höchstem Wohnkomfort. Hier erwartet Sie eine großzügige Raumaufteilung, lichtdurchflutete Wohnbereiche und eine hochwertige Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt.

- * Zeitlose Architektur & energieeffiziente Bauweise
- * Fernwärme
- * Großzügiger Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern
- * Hochwertige Materialien
- * Privater Garten –Ihr grünes Paradies zum Entspannen
- * Perfekte Lage mit optimaler Infrastruktur: Gute Anbindung an Schule und Kindergarten

Ausstattung:

- * Niedrigenergiehaus im KfW 55 Standard
- * Massivbauweise auf 4 Etagen
- * Voll unterkellert
- * Lichtdurchflutete Räume dank bodentiefer, extra hoher Fenster
- * Elektrische Rollläden
- * 2-Schicht-Echtholzparkett
- * Fußbodenheizung
- * Eigener, großzügiger Garten Richtung Süden
- * Wohnfläche gesamt: 171,10 m²
Nutzfläche gesamt: 61,00 m²
Wohn- und Nutzfläche gesamt: 232,10 m²

Lage:

Willkommen in Offenbach Bieber, einem begehrten Stadtteil, der urbanes Wohnen mit naturnahem Flair verbindet! Diese aufstrebende Wohngegend bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus Ruhe, moderner Infrastruktur und hervorragender Anbindung. Das Neubaugebiet in Bieber Nord zeichnet sich durch eine moderne und familienfreundliche Wohnstruktur aus. Hier entstehen hochwertige, energieeffiziente Neubauten, die modernes Wohnen mit nachhaltiger Bauweise vereinen.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung: Der S-Bahnhof Offenbach-Bieber ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle

wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Frankfurt, Offenbach-Zentrum und Hanau. Auch die Autobahnen A3 und A661 sind in kurzer Zeit erreichbar, sodass Sie flexibel unterwegs sind.

Für den täglichen Bedarf finden Sie in unmittelbarer Nähe Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Einzelhandelsgeschäfte. Zudem bietet Bieber Nord eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, darunter Parks, Sportanlagen und Spielplätze– ideal für Familien und Naturliebhaber. Auch Schulen und Kitas sind gut erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Die grüne Umgebung mit dem nahegelegenen Waldgebiet und dem Naherholungsgebiet entlang der Bieber lädt zu entspannten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Erleben Sie eine perfekte Mischung aus Stadtleben und Natur.

Sonstiges:

Die Bilder sind Musterbeispiele und entsprechen nicht zwangsläufig dem finalen Objekt.

Wir bearbeiten nur Anfragen mit vollständig ausgefülltem Kontaktformular.

Bitte beachten Sie:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen und Anhänge sind ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Die Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe der Inhalte und Anhänge ist strengstens untersagt. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Große Doppelhaushälfte mit Keller und Garten Richtung Süden



August-Birlenbach-Straße 11

63073 Offenbach am Main

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 171,10 m²
Kaufpreis: 895.000,00 EUR



Beispielbild Außen



Beispielbild Front



Beispielbild Terrasse



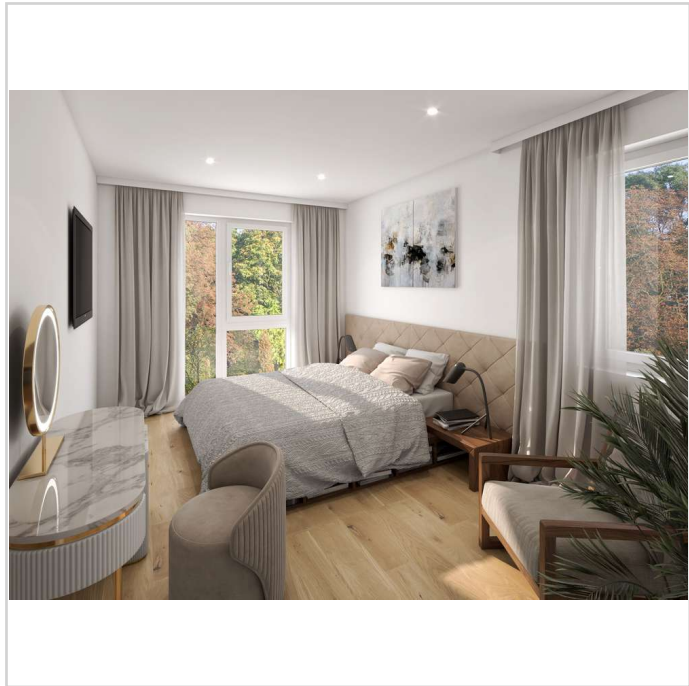
Beispielbild Essbereich

Große Doppelhaushälfte mit Keller und Garten Richtung Süden



August-Birlenbach-Straße 11
63073 Offenbach am Main

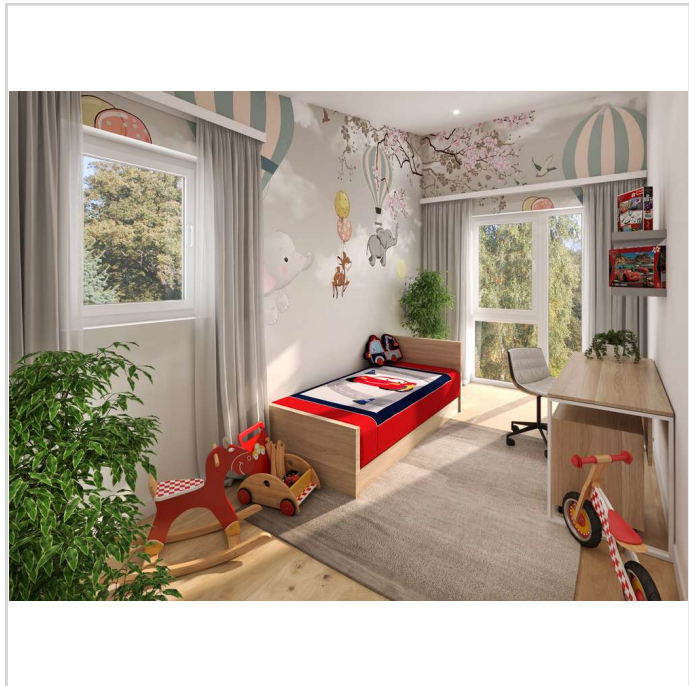
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 171,10 m²
Kaufpreis: 895.000,00 EUR



Beispielbild Schlafzimmer



Beispielbild Bad



Beispielbild Schlafzimmer

BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHEN			
nach WoFIV (25.11.2003)			
Haus 1			
Erdgeschoss	Diele		7,7 m²
	WC		2,0 m²
	Kochen		10,8 m²
	Wohnen/Essen		40,6 m²
	Terrasse (50%)		2,3 m²
			63,4 m²
Obergeschoss	Flur		7,0 m²
	Bad		9,6 m²
	Schlafen		15,7 m²
	Zimmer 1		15,9 m²
	Zimmer 2		12,0 m²
			60,2 m²
Dachgeschoss	Flur		8,3 m²
	Bad		6,7 m²
	Schlafen		14,3 m²
	Zimmer		10,9 m²
	Dachterrasse (50%)		7,3 m²
			47,6 m²
Wohnfläche Gesamt Haus 1			171,1 m²
Terrassen und Balkone sind zur Hälfte berechnet. Die Flächen sind mit CAD ermittelt.			
Frankfurt am Main, den 21.12.2021			

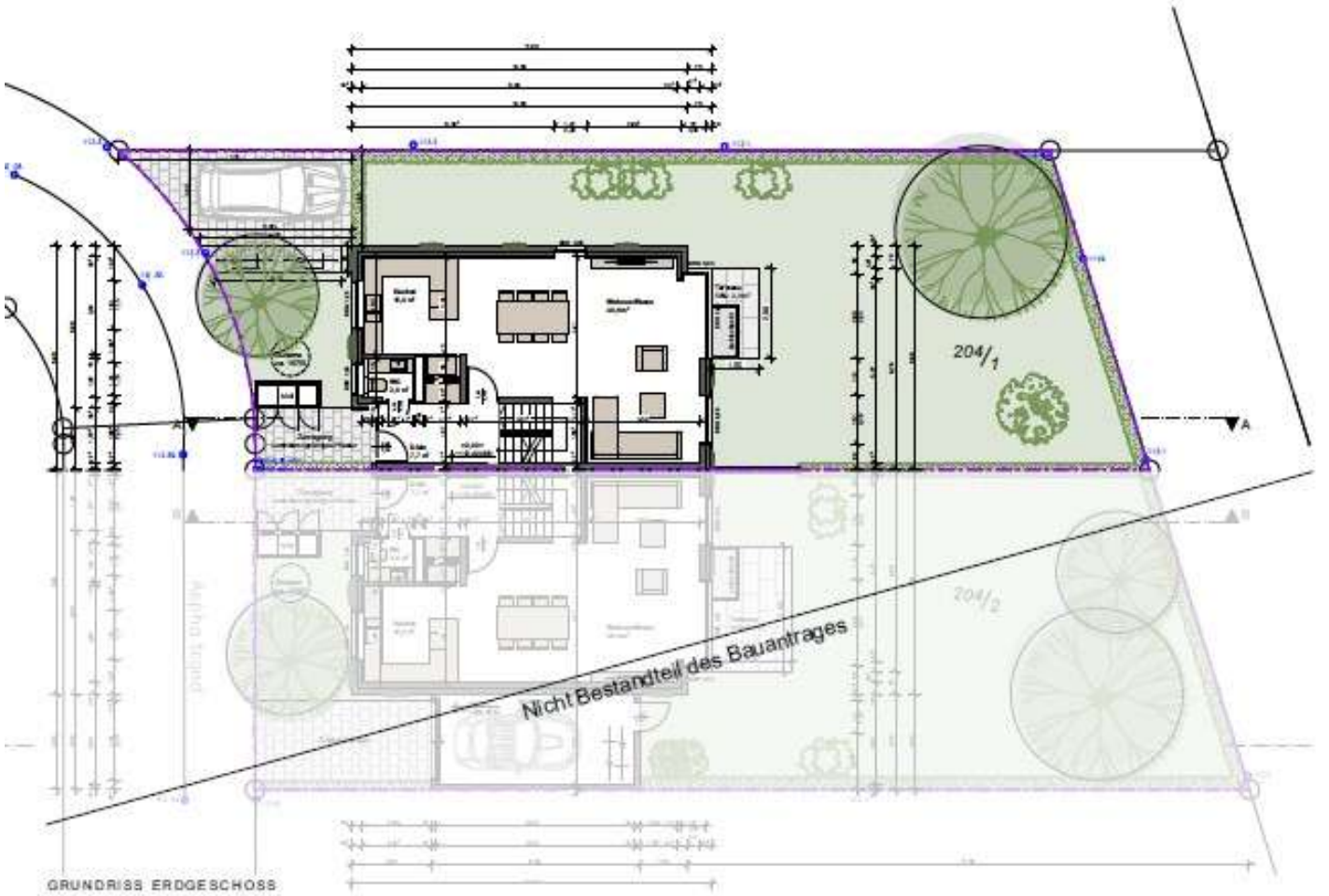
Wohnflächenberechnung

Große Doppelhaushälfte mit Keller und Garten Richtung Süden



August-Birlenbach-Straße 11
63073 Offenbach am Main

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 171,10 m²
Kaufpreis: 895.000,00 EUR



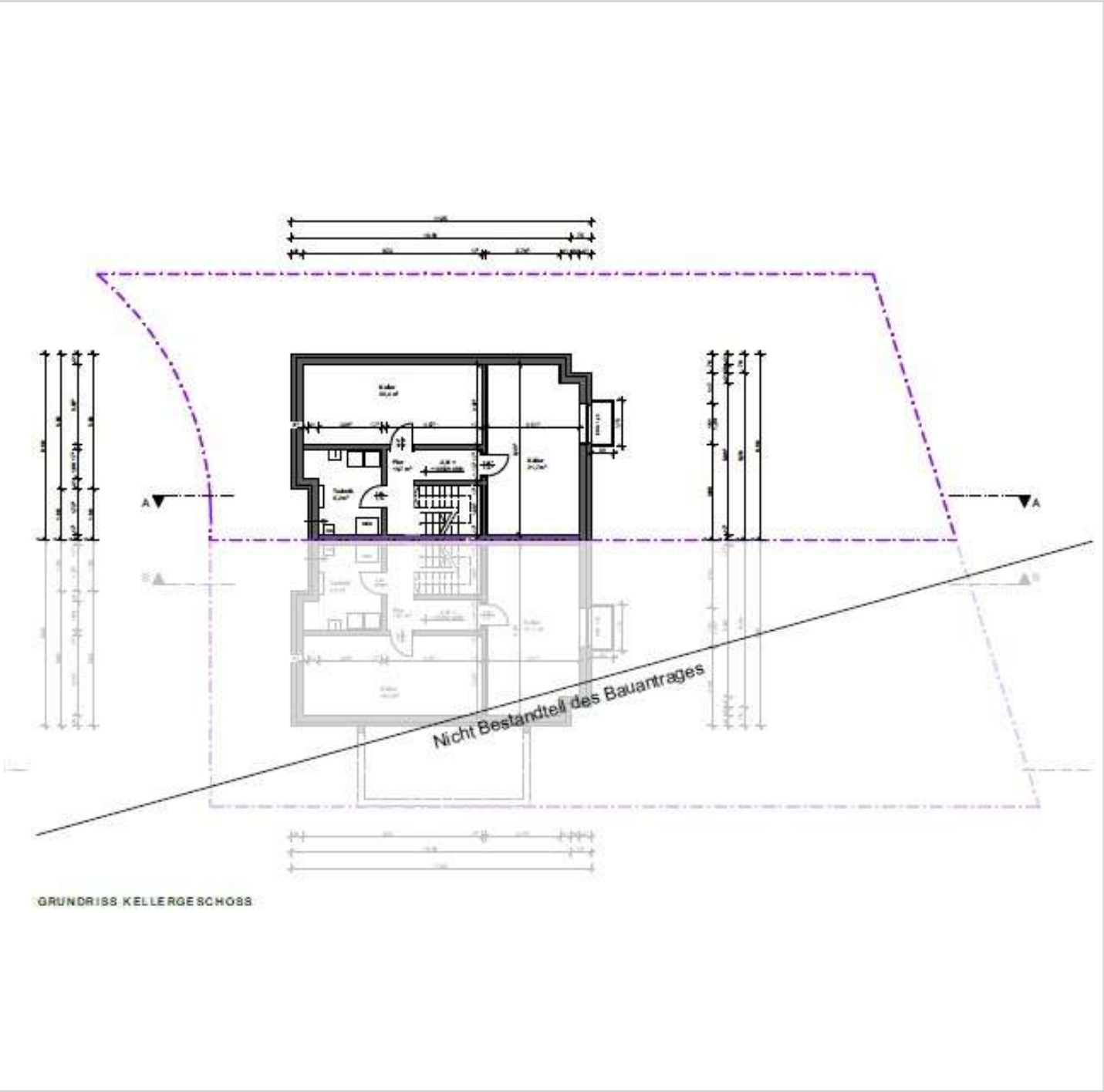
Grundriss Erdgeschoss

Große Doppelhaushälfte mit Keller und Garten Richtung Süden



August-Birlenbach-Straße 11
63073 Offenbach am Main

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 171,10 m²
Kaufpreis: 895.000,00 EUR



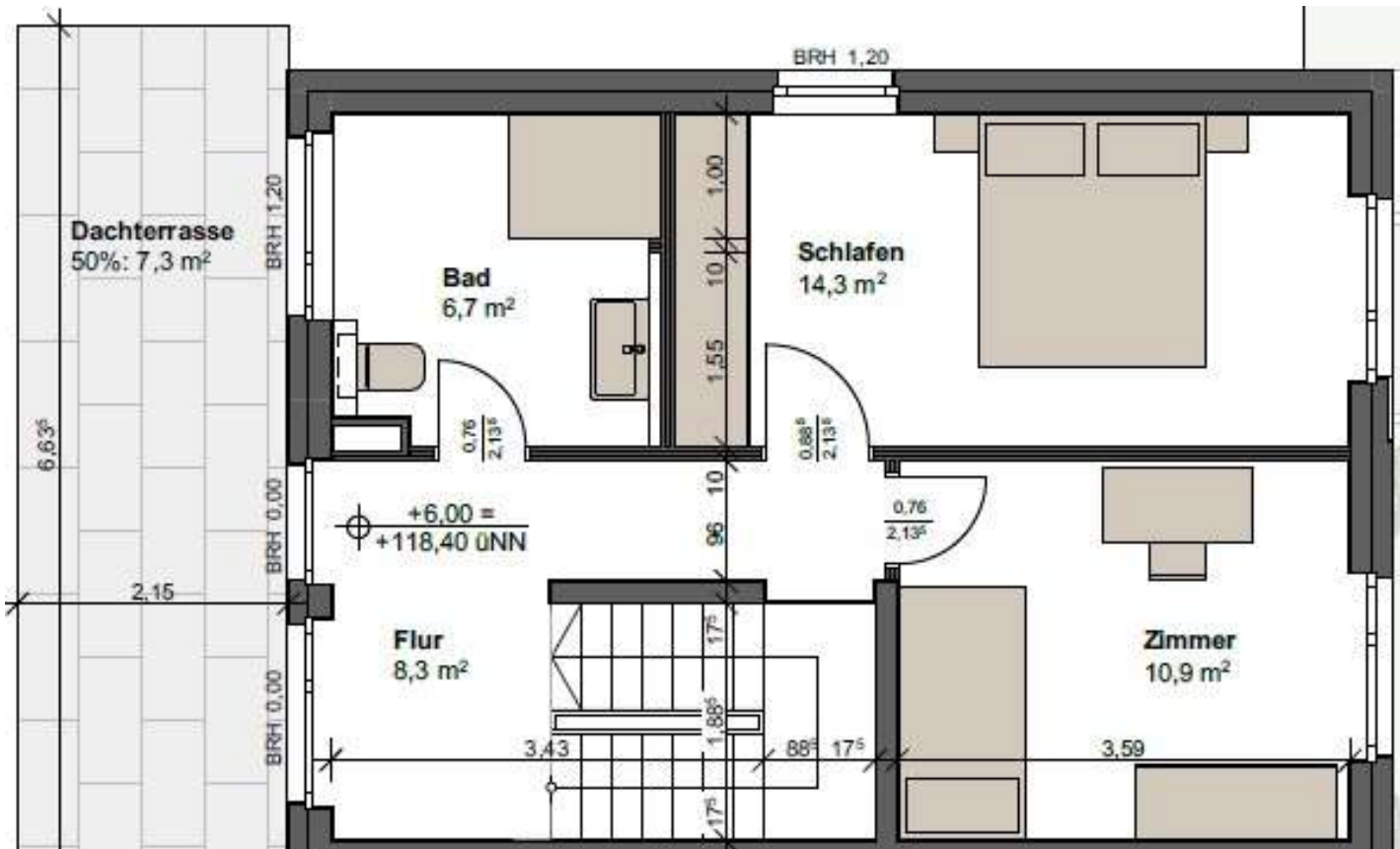
Grundriss Kellergeschoss

Große Doppelhaushälfte mit Keller und Garten Richtung Süden



August-Birlenbach-Straße 11
63073 Offenbach am Main

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 171,10 m²
Kaufpreis: 895.000,00 EUR



Grundriss Staffelgeschoss

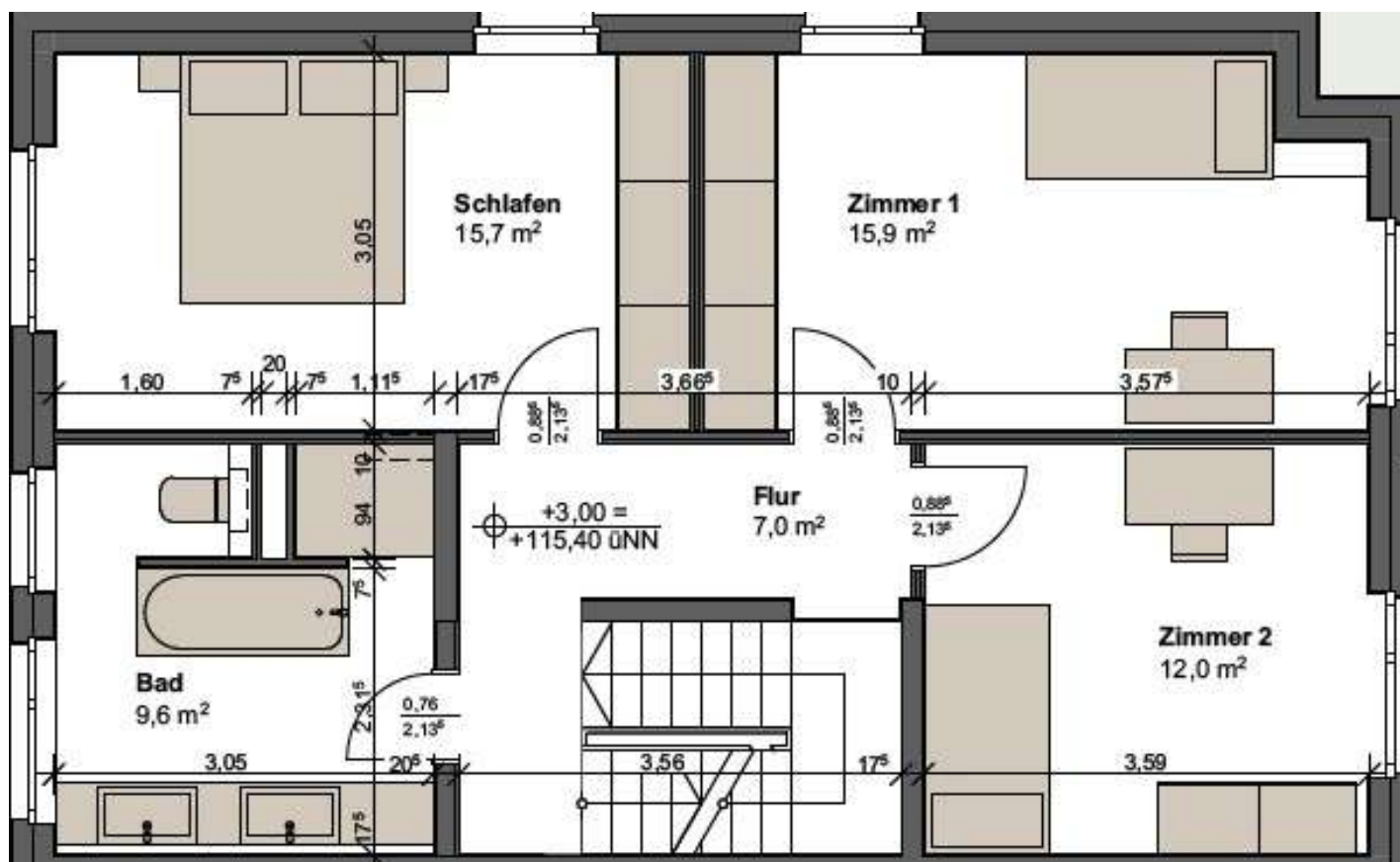
Große Doppelhaushälfte mit Keller und Garten Richtung Süden



August-Birlenbach-Straße 11

63073 Offenbach am Main

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 171,10 m²
Kaufpreis: 895.000,00 EUR



Grundriss Obergeschoss

Große Doppelhaushälfte mit Keller und Garten Richtung Süden



August-Birlenbach-Straße 11

63073 Offenbach am Main

Zimmer:	6,00
Wohnfläche ca.:	171,10 m ²
Kaufpreis:	895.000,00 EUR

