

Penthouse mit 4 Zimmern und 2 Terrassen in Offenbach-Bieber – perfekte
S-Bahn-Anbindung



Julie-Heraeus-Str. 44, 63073 Offenbach / Bieber, Germany

Data overview

PropNo	26KW022-04.05	Parking spaces	1 Private parking space à 20.000,00 € (Purchase)
Type of property	Apartment	Balcony	Yes
Kind of property	Penthouse	Terrace	Yes
Living area	approx. 122,50 m ²	Year of construction	2022
Usable area	approx. 4 m ²	Condition	As good as new
Number of rooms	4	Energy certificate	Requirement-oriented certificate
Number of bedrooms	3	Final energy demand	59,50 kWh/(m ² *a)
Number of bathrooms	2	Energy certificate valid until	30.11.2032
Number of sep. toilets	1	Year of construction according to energy certificate	2022
Number of residential units	14	Main energy source	District heating
Heating type	Underfloor heating	Available from (text)	immediately
Number of floors	4	Purchase price	673.000,00 €
Elevator	Lift	External commission	Käuferprovision 2,98 % (inkl. 19% MwSt.) vom Kaufpreis
Cable Sat TV	Yes	Community fees	498,27 €

Description

Diese moderne 4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines 2022 errichteten Mehrfamilienhauses bietet rund 122 m² Wohnfläche, zwei uneinsehbare Dachterrassen und ein durchdachtes Raumkonzept mit klarer Trennung von Wohn- und Privatbereich.

Der großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich mit knapp 40 m² bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen schaffen eine helle, offene Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die große Dachterrasse mit Süd-West-Ausrichtung. Hier genießen Sie Sonne bis in die Abendstunden – ideal für entspannte Sommerabende. Die Terrasse ist uneinsehbar und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die zweite Dachterrasse mit Ostausrichtung eignet sich perfekt für das Frühstück in der Morgensonne. Auch sie ist uneinsehbar und erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise nach außen.

Das Raumangebot umfasst ein großzügiges Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Zwei Tageslichtbäder sorgen für Komfort: Das

Hauptbad ist mit einer Badewanne ausgestattet, das zweite Bad verfügt über eine Dusche und bietet zudem Platz für Waschmaschine und Trockner.

Ein ca. 13 m² großer Kellerraum schafft zusätzlichen Stauraum. Ein Außenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung.

Die direkt am Gebäude entlangführende S-Bahn-Trasse ermöglicht eine hervorragende Anbindung an Frankfurt und das gesamte Rhein-Main-Gebiet – besonders attraktiv für Pendler, die Wert auf kurze Wege legen.

Location

Die Wohnung befindet sich in einem modernen Neubaugebiet in Offenbach-Bieber – geprägt von zeitgemäßer Architektur, klaren Strukturen und einem angenehmen Wohnumfeld mit vielen jungen Familien und Berufstätigen. Hier wohnt man ruhig, urban und gleichzeitig gut angebunden.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Die nahegelegene S-Bahn-Station Offenbach Bieber ist in nur 4 Min. fußläufig erreichbar. Von dort aus bestehen schnelle Verbindungen nach Frankfurt, zum Hauptbahnhof sowie zum Flughafen. Gerade für Pendler Richtung Frankfurt-Innenstadt oder Bankenviertel ist die Lage ideal. Auch Busverbindungen im direkten Umfeld sorgen für eine gute innerstädtische Erreichbarkeit.

Anbindung mit dem Auto:

Mit dem Pkw erreichen Sie in kurzer Zeit die A661 sowie die A3. Dadurch sind Frankfurt, der Flughafen sowie das gesamte Rhein-Main-Gebiet hervorragend angebunden. Die Frankfurter Innenstadt ist – je nach Verkehr – in rund 15–20 Minuten erreichbar.

Infrastruktur & Nahversorgung:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Fitnessstudios und Gastronomieangebote sind gut erreichbar.

Familienfreundlichkeit:

Mehrere Kindergärten und Kitas befinden sich im Umfeld des Neubaugebiets. Ebenso sind Grundschulen und weiterführende Schulen in Of-

fenbach gut erreichbar – teils fußläufig, teils bequem mit dem Fahrrad oder Bus. Das macht die Lage besonders attraktiv für Familien.

Freizeit & Erholung:

Grünflächen und Spazierwege befinden sich in der Umgebung und bieten Möglichkeiten für Sport, Jogging oder entspannte Spaziergänge. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu Frankfurt mit seinem vielfältigen Kultur- und Freizeitangebot.

Furnishing description

- Baujahr 2022
- Moderne Architektur im Neubaugebiet
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Beheizung über Fernwärme
- Hochwertiger Vinylboden in Wohn- und Schlafräumen
- Elektrische Jalousien
- Zwei Tageslichtbäder
- 1 Bad mit Badewanne
- 1 Bad mit Dusche

- Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner im Duschbad
- Hochwertige Einbauküche
- Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug
- Smart-Home-System mit App-Steuerung
- Video-Sprechanlage
- Moderner Aufzug von der Wohntage bis in den Keller
- Zwei uneinsehbare Dachterrassen
- große Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung
- zweite Terrasse mit Ostausrichtung
- Außenstellplatz
- Großzügiger Kellerraum (ca. 13 m²)

Other data

Für Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne unter vorheriger Terminvereinbarung zur Verfügung.

Unser Angebot erfolgt freibleibend. Alle Angaben basieren auf erteilten Informationen der Eigentümer. Wir haften nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von uns weitergegebenen Informationen und Unter-

lagen. Dieses Exposé stellt kein Vertragsangebot dar. Es dient lediglich dazu, allgemeine Informationen zum Objekt zur Verfügung zu stellen. Das Exposé ist nicht Bestandteil eines Kaufvertrages. Weder der Verkäufer noch Anjia Immobilien und Beratung oder deren Mitarbeiter sind im Rahmen des Exposés berechtigt, wie auch immer geartete Zusicherungen, Garantien, Auskünfte, Beschaffenheitsangaben oder öffentliche Äußerungen hinsichtlich des Objektes zu geben. Diese können nur Gegenstand eines noch zu verhandelnden Kaufvertrages sein.

Im Exposé erwähntes bzw. abgebildetes Inventar ist nur im Kaufpreis enthalten, sofern dies im Kaufvertrag auch schriftlich vereinbart wird.

Hinweis: Bei den dargestellten Bildern handelt es sich teilweise um KI-generierte Visualisierungen, die der beispielhaften Darstellung der Immobilie dienen.

Geldwäsche

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Anjia Immobilien GmbH & Co. KG nach §§ 1, 2 Abs.1 Nr.10, 4 Abs.3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz

(GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Your contact person

Herr Niklas Kaufmann

Anjia Immobilien GmbH & Co. KG

Europa Allee 165

60486 Frankfurt

Phone: +496975089888

Mobile: 0151 10822766

Email: vertrieb@anjia-immobilien.de

Web: www.anjia.de

We cannot take any guarantee for the property details as they are not provided by us. This brochure is strictly for your personal use. Passing it on to a third party is expressly subject to our agreement and does not affect our right to commission on the closure of any contract. All discussions and correspondence must be carried out via our offices. In cases of violation of this we reserve the right to claim damages to the value of our right to commission. A pre-sale is not excluded.