

# Exposé

## Wohnung in Offenbach Bieber

### 3 Zimmer Neubaumietwohnung in Offenbach-Bieber mit S-Bahnanbindung



Objekt-Nr. **OM-314398**

#### Wohnung

Vermietung: **1.450 € + NK**

Ansprechpartner:  
Mikail Arslan  
Telefon: 0176 61944847

63073 Offenbach Bieber  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	4.575 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	4,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	175 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	75 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Neubauwohnung in Offenbach-Bieber, die gemäß den KfW 40 QNG errichtet wurde. Der KfW 40 QNG ist ein energieeffizienter Gebäudestandard, der die Umweltbelastung reduziert und den Bewohnern niedrigere Energiekosten ermöglicht. Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung zeichnet sich durch eine durchdachte Gestaltung und nachhaltige Merkmale aus, darunter eine Photovoltaikanlage mit Speicher, die die Strom- und Heizungskosten reduziert. Zusätzlich ist die Wohnung barrierefrei gestaltet, um allen Bewohnern uneingeschränkten Zugang zu gewährleisten.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in einen einladenden Eingangsbereich. Von hier aus führt der Weg in das geräumige Wohnzimmer mit offener Küche. Diese offene Gestaltung schafft eine einladende Atmosphäre und ermöglicht eine harmonische Verbindung zwischen Wohnen und Kochen. Hier können Sie die Sonne genießen und gemütliche Abende im Freien verbringen.

Die Schlafzimmer sind großzügig geschnitten und bieten ausreichend Platz für eine komfortable Einrichtung. Zudem verfügt die Wohnung über einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und dazu beiträgt, dass die Wohnung stets aufgeräumt ist. Ein Kellerraum steht dem Mieter ebenfalls zur Verfügung, um zusätzlichen Stauraum zu bieten und den Wohnkomfort zu erhöhen.

## Ausstattung

Wohnkomfort:

- Heizung: Nutzung einer effizienten Wärmepumpe mit vollständiger Fußbodenheizung in allen Räumen.
- Bad: Vollständig ausgestattet Dusche, Waschbecken und WC.
- Fenster: Hochwertige 3-fach Thermoverglasung für optimale Isolierung.
- Elektrische Rollläden: Automatische Rollläden für einfache Bedienung und erhöhte Sicherheit.

Technologie:

- Internet: Glasfaseranschlüsse in jeder Wohnung für schnelle Internetverbindung.

Zusätzliche Annehmlichkeiten:

- Stellplatz: Verfügbarkeit von Parkplätzen für Fahrzeuge sowie die Möglichkeit, Elektrofahrzeuge über eine Wallbox aufzuladen
- Kellerräume: Zusätzlicher Stauraum in den Kellerräumen
- Zusätzlich: Photovoltaikanlage mit Speicher für nachhaltige Energieversorgung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Lage

Offenbach-Bieber – eine charmante Vorstadtgemeinde mit einer idealen Lage zwischen urbaner Bequemlichkeit und natürlicher Schönheit. Diese begehrte Nachbarschaft bietet eine harmonische Mischung aus Tradition und Moderne, die ihren Bewohnern ein komfortables und ansprechendes Lebensumfeld bietet.

Offenbach-Bieber ist stolz darauf, eine ausgezeichnete Anbindung an das regionale Verkehrsnetz zu bieten, insbesondere durch die S-Bahn-Linien S1 und S2, die regelmäßig vom Bahnhof Offenbach-Bieber aus verkehren. Diese beiden S-Bahn-Linien sind Teil des gut ausgebauten öffentlichen Verkehrssystems der Region und bieten direkte Verbindungen zu

wichtigen Verkehrsknotenpunkten wie dem Frankfurter Hauptbahnhof und dem Flughafen Frankfurt.

Darüber hinaus profitieren die Bewohner von Offenbach-Bieber von der Nähe zur Autobahn A3, die eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Frankfurt, Darmstadt und Wiesbaden sowie zum internationalen Flughafen Frankfurt gewährleistet. Diese Verkehrsverbindungen machen es einfach, berufliche Verpflichtungen zu erfüllen oder das reiche kulturelle Angebot der umliegenden Städte zu genießen.

Für diejenigen, die die Schönheit der Natur erleben möchten, bietet Offenbach-Bieber eine Fülle von Möglichkeiten. Die malerischen Grünflächen und Parks in der Umgebung laden zu erholsamen Spaziergängen, Radtouren und Outdoor-Aktivitäten ein. Das nahegelegene Mainufer ist ein beliebtes Ziel für Freizeitaktivitäten wie Picknicks und entspannte Stunden in der Natur.

Die lokale Infrastruktur in Offenbach-Bieber ist ebenfalls bemerkenswert. Eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Cafés sorgen für eine lebendige Atmosphäre und bieten eine hervorragende Auswahl an Einkaufs- und Gastronomieerlebnissen. Darüber hinaus befinden sich Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe, was Offenbach-Bieber zu einem idealen Ort für Familien macht, die ein komfortables und bequemes Leben suchen.

Entdecken Sie die Vorzüge des städtischen Lebens in einer idyllischen Umgebung – willkommen in Offenbach-Bieber, wo Sie das Beste aus beiden Welten genießen können.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	12,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Balkon



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie

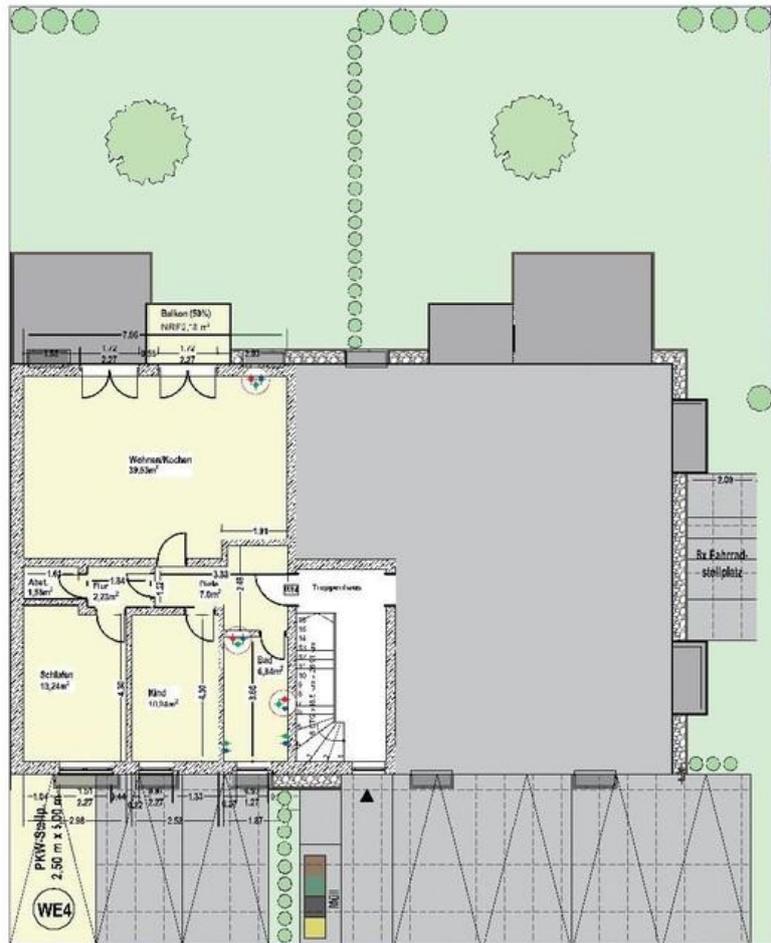


Kinderzimmer 2



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



## OG Wohnflächen

### Wohnung 4

Wohnen / Kochen = 39,69 m<sup>2</sup>

Schlafen = 13,24 m<sup>2</sup>

Bad = 6,84 m<sup>2</sup>

Abst. = 1,55 m<sup>2</sup>

Flur = 2,23 m<sup>2</sup>

Kind = 10,84 m<sup>2</sup>

Diele = 7 m<sup>2</sup>

Balkon (50%) = 2,18 m<sup>2</sup>

**Gesamt = 80,57m<sup>2</sup>**

### KG Nutzflächen:

Keller 4 = 4,49 m<sup>2</sup>

inkl. 1 Stellplatz

## Keller

