Offenbach – Bieber

Schönes 3-Familienhaus – Ruhige Wohnlage am Naturschutzgebiet

Objektnummer: 26065002



KAUFPREIS: 789.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 213 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 612 m²

Objektnummer: 26065002 - 63073 Offenbach – Bieber

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

Objektnummer: 26065002 - 63073 Offenbach – Bieber

Auf einen Blick

Objektnummer	26065002
Wohnfläche	ca. 213 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	789.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m²
Vermietbare Fläche	ca. 213 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26065002 - 63073 Offenbach – Bieber

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.10.2031
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	207.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26065002 - 63073 Offenbach – Bieber

Die Immobilie





Objektnummer: 26065002 - 63073 Offenbach – Bieber

Die Immobilie





Objektnummer: 26065002 - 63073 Offenbach – Bieber

Die Immobilie





Objektnummer: 26065002 - 63073 Offenbach – Bieber

Die Immobilie





Objektnummer: 26065002 - 63073 Offenbach – Bieber

Die Immobilie





Objektnummer: 26065002 - 63073 Offenbach – Bieber

Die Immobilie





Objektnummer: 26065002 - 63073 Offenbach – Bieber

Die Immobilie





Objektnummer: 26065002 - 63073 Offenbach – Bieber

Die Immobilie





Objektnummer: 26065002 - 63073 Offenbach – Bieber

Ein erster Eindruck

Schönes 3-Familienhaus – Ruhige Wohnlage am Naturschutzgebiet

Das solide 3-Familienhaus wurde ca. 1960 errichtet und ist vollständig unterkellert. Es befindet sich in einer reinen Anliegerstraße mit ausreichenden öffentlichen Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus sowie in der unmittelbaren Umgebung.

Alle Wohnungen verfügen über raumhoch geflieste Tageslichtbäder mit Badewanne. Im gesamten Haus sind doppelt verglaste Fenster mit Aluminiumrahmen verbaut. Die Liegenschaft ist bereits an das Glasfasernetz angeschlossen.

Wohnungen & Ausstattung
Erdgeschoss (EG)

Aktuelle Kaltmiete: 1.050,00 €

1. Obergeschoss (1. OG)

Aktuelle Kaltmiete: 1.000,00 €

Dachgeschoss (DG)

Aktuelle Kaltmiete: 488,75 €

Letzte Mieterhöhung zum 01.05.2023

Ab 01.05.2025 ist eine weitere Mieterhöhung um 15 % möglich
→ neue Kaltmiete: 561,95 €

Die Wohnungen im EG und 1. OG wurden ohne Kellerraum vermietet. Im Keller steht lediglich ein gemeinschaftlicher Waschmaschinenraum zur Verfügung.

Alle Balkone sowie die Terrasse sind nach Süden ausgerichtet und bieten einen freien Blick auf ein angrenzendes, unbebaubares Naturschutzgebiet.
Die Nachbarschaft besteht ausschließlich aus 1- bis 3-Familienhäusern.

Sehr ruhige Wohnlage, reiner Anliegerverkehr

Stellplatz / Garage 1 Garage vorhanden

Aktuell nicht vermietet

Mögliche Miete: 75,00 € / Monat
- 900,00 € / Jahr

Nettomieten

EG: 1.050,00 € / Monat

OG: 1.000,00 € / Monat

DG: 488,75 € / Monat

Zusätzliche Mietreserven

Garage: 900,00 € / Jahr

Mieterhöhung DG (15 %):

+73,20 € / Monat

+878,40 € / Jahr

Objektnummer: 26065002 - 63073 Offenbach – Bieber

Ausstattung und Details

2012: Sanierung der Außenanlagen und des Hofbereichs
2016: Einbau eines neuen Garagentors

2017: Einbau einer Feuerschutztür im Heizungskeller
Erneuerung der Heizungsanlage
Erneuerung des Versorgungsanschlusses
2021:Neue Eingangstür im 1. Obergeschoss
Erneuerung sämtlicher Wohnungstüren im 1. Obergeschoss
Einbau eines Rückstauventils im Hofbereich
2023: Elektroarbeiten im 1. Obergeschoss
2025: Treppenhaus neu verputzt
Dachdeckerarbeiten durchgeführt

Objektnummer: 26065002 - 63073 Offenbach – Bieber

Alles zum Standort

Bieber, mit rund 15.000 Einwohnern und einer Größe von 850 Hektar ist der südöstliche Stadtteil der hessischen Stadt Offenbach/ Main. Der ehemals selbstständige Ortsteil verdankt seinen Namen dem Bachlauf Bieber, einem Zufluss der Rodau.

Der zweiteilige Ortskern ist umgeben von Wäldern, Wiesen und Parkanlagen und ist bekannt durch das südlich gelegene Naturschutzgebiet „Erlensteg“.

Im Westen grenzt Bieber an den Offenbacher Stadtteil Tempelsee, in östlicher und nördlicher Richtung finden sich Naturlandschaften. Hier entsteht ein Neubaugebiet.

Die Ortschaft hat sich mit seinem gewachsenen Bürgertum seinen ursprünglichen Charakter bewahrt.

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 die Geschwister-Scholl-Schule (Haupt- und Realschule mit Förderstufe) in Bieber-West.

Bieber selbst ist verkehrsberuhigt.

Die Gemeinde verfügt über die Bundesstraße 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. 25 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätte, Ärzte, Zahnärzte, sowie die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Mit der in wenigen Minuten erreichbaren Buslinie 101 ist man schnell im Zentrum von Offenbach. Die etwas mehr als 10 min entfernte S-Bahn schafft eine gute Verbindung zur Frankfurter Innenstadt.

Objektnummer: 26065002 - 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: 26065002 - 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