

Offenbach - Bieber

Schönes 3-Familienhaus – Ruhige Wohnlage am Naturschutzgebiet

CODE DU BIEN: 26065002



PRIX D'ACHAT: 789.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 213 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 612 m²

CODE DU BIEN: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26065002
Surface habitable	ca. 213 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Salles de bains	3
Année de construction	1960
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	789.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 70 m²
Espace locatif	ca. 213 m²
Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	14.10.2031
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	207.30 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

La propriété



CODE DU BIEN: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

La propriété



CODE DU BIEN: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

La propriété



CODE DU BIEN: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

La propriété



CODE DU BIEN: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

La propriété



CODE DU BIEN: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

La propriété



CODE DU BIEN: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

La propriété



CODE DU BIEN: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gerne schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/eppstein

CODE DU BIEN: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

+49 (0)69 - 82 37 633 0

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

Une première impression

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

CODE DU BIEN: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Felix Stemmler

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach

Tel.: +49 69 - 82 37 633 0

E-Mail: offenbach@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com