

Offenbach - Bieber

Schönes 3-Familienhaus – Ruhige Wohnlage am Naturschutzgebiet

Codice oggetto: 26065002



PREZZO D'ACQUISTO: 789.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 213 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 612 m²

Codice oggetto: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26065002
Superficie netta	ca. 213 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Bagni	3
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	789.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 70 m ²
Superficie affittabile	ca. 213 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	14.10.2031
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	207.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

Codice oggetto: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

La proprietà



Codice oggetto: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

La proprietà



Codice oggetto: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

La proprietà



Codice oggetto: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

La proprietà



Codice oggetto: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

La proprietà



Codice oggetto: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

La proprietà



Codice oggetto: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

La proprietà



Codice oggetto: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gerne schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/eppstein

Codice oggetto: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Codice oggetto: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

Una prima impressione

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

Codice oggetto: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Felix Stemmler

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach

Tel.: +49 69 - 82 37 633 0

E-Mail: offenbach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com