

Offenbach - Bieber

## Schönes 3-Familienhaus – Ruhige Wohnlage am Naturschutzgebiet

*Número da propriedade: 26065002*



**PREÇO DE COMPRA: 789.000 EUR • ÁREA: ca. 213 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 612 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

## Numa vista geral

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Número da propriedade  | 26065002               |
| Área                   | ca. 213 m <sup>2</sup> |
| Forma do telhado       | Telhado de sela        |
| Quartos                | 8                      |
| Casas de banho         | 3                      |
| Ano de construção      | 1960                   |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem            |

|                             |                                                                          |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 789.000 EUR                                                              |
| Natureza                    | Moradia multifamiliar                                                    |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2023                                                                     |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                   |
| Área útil                   | ca. 70 m <sup>2</sup>                                                    |
| Área arrendáve              | ca. 213 m <sup>2</sup>                                                   |
| Móveis                      | Terraço, Varanda                                                         |

Número da propriedade: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 14.10.2031          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Procura final de energia                                 | 207.30 kWh/m²a           |
| Classificação energética                                 | G                        |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2017                     |

Número da propriedade: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

## O imóvel





Número da propriedade: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

## O imóvel



Número da propriedade: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

## O imóvel





Número da propriedade: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

## O imóvel





Número da propriedade: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

## O imóvel



Número da propriedade: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

## O imóvel





Número da propriedade: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

## O imóvel





Número da propriedade: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/eppstein](http://www.von-poll.com/eppstein)

Número da propriedade: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber

## O imóvel

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](http://www.von-poll.com)

**Número da propriedade: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber**

## Uma primeira impressão

**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**

**Número da propriedade: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber**

## **Detalhes do equipamento**

**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**

**Número da propriedade: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber**

## Tudo sobre a localização

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.



**Número da propriedade: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 26065002 - 63073 Offenbach - Bieber**

## Pessoa de contacto

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Felix Stemmler**

---

**Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach**

**Tel.: +49 69 - 82 37 633 0**

**E-Mail: [offenbach@von-poll.com](mailto:offenbach@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**