

63073 Offenbach am Main

++ Vielseitiges 1-2-Familienhaus mit sonniger Terrasse in ruhiger Lage mit Erbbaurecht++



Kaufpreis

549.000 €

Wohnfläche

235 m²

Zimmer

7

Ihr Ansprechpartner

Lang Immobilien GmbH

Nadine Makhfery

069-9200250

anfragen@langimmobilien.de



Kaufen

ab 1.643,34 € mtl.*

* 80% Beleihung des Kaufpreises,
1% Tilgung und eff. Zins bei 10 Jahren Zinsbindung

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	235 m²
separate WCs	1
Zimmer	7
Kellerfläche	79 m²
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	5
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	441 m²

Preise & Kosten

Erbpacht	260 €
Kaufpreis	549.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive 19 % MwSt.
Mieteinnahmen ist	36.000 €
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1974
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	145.70
Primär-Energieträger	GA S

Zustand

Baujahr	1974
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Kunststoff
Küche	Einbauküche offene Küche
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Walmdach
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	ja
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage
Räume veränderbar	ja

Online-ID:
ZZRCGHUD

Objekt-Nr.:
24131343



Objekt-Titel

++ Vielseitiges 1-2-Familienhaus mit sonniger Terrasse in ruhiger Lage mit Erbbaurecht++

Objektbeschreibung

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

In einer angenehm ruhigen Wohngegend von Offenbach präsentiert sich dieses modernisierte großzügige 1-2-Familienhaus als ein wahres Raumwunder mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Wohnen mit separatem Arbeitsbereich. Das Haus befindet sich auf einem Grundstück mit Erbbaurecht von 441 m² und überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung, viel Tageslicht sowie einen gepflegten, nicht einsehbaren Garten mit Sonnenterrasse.

Aktuell ist das Haus für eine Jahresmiete von 36.000,-€ vermietet und der Erbbauzins liegt bei 6.244,56 EUR/jährlich (Fremdvermietung). Für Eigennutzer beträgt dieser lediglich 3.122,28 EUR/jährlich.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein zentraler Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Das Herzstück dieser Etage ist das großzügige, helle Wohnzimmer mit offen gestalteter Küche – perfekt für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer, ein modernes Tageslichtbad sowie ein separates Gäste-WC runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Das Obergeschoss ...

... Sie sind neugierig geworden? Weitere Informationen zu diesem Haus entdecken Sie in unserem ausführlichen Exposé. Stellen Sie hierfür einfach eine Anfrage auf unserer Homepage.

Die Immobilie können Sie live besichtigen oder ganz innovativ und digital in einem virtuellen Rundgang. Wir freuen uns auf Sie!

Folgen Sie uns auf Facebook, Instagram oder LinkedIn, hier veröffentlichen wir die Objekte schon, bevor wir sie in die Immobilienportale einstellen. >>>>
<https://langimmobilien.de/likeandfollow/>

Lage-Beschreibung

Offenbach am Main ist eine lebendige Stadt, die durch ihre Nähe zu Frankfurt am Main besticht. Der Stadtteil Bieber, in dem sich unser Immobilienangebot befindet, bietet eine harmonische Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung. Mit einer Einwohnerzahl von etwa 15.000 Menschen zeichnet sich Bieber durch eine ausgewogene Altersstruktur aus, die sowohl junge Familien als auch Senioren anspricht. Die durchschnittliche Wohnfläche in diesem Stadtteil liegt bei etwa 80 Quadratmetern, was ein Indikator für komfortables Wohnen ist.

Bieber ist bekannt für seine hervorragende Infrastruktur. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen, wie die Markwaldstraße und die Ottersfuhrstraße, gewährleistet. Diese ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Zentrum von Offenbach und in die umliegenden Stadtteile. Für Pendler ist die Nähe zur Autobahn A3 von Vorteil, die in wenigen Minuten erreichbar ist. Der Flughafen Frankfurt am Main ist etwa 25 Kilometer entfernt und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an internationale Reiseziele.

Die Nahversorgung in Bieber ist hervorragend. Für den täglichen Bedarf stehen ein Edeka und ein Rossmann in knapp einem Kilometer Entfernung zur Verfügung. Familien profitieren von der Nähe zu mehreren Spielplätzen und der Kita 14, die nur 193 Meter entfernt liegt. Die Schule Bieber Außenstelle Waldhof ist ebenfalls in fußläufiger Entfernung, was den Stadtteil besonders attraktiv für Familien mit Kindern macht.

Bieber bietet zudem zahlreiche...

... Sie sind neugierig geworden? Weitere Informationen zur Lage entdecken Sie in unserem ausführlichen Exposé. Stellen Sie hierfür einfach eine Anfrage auf unserer Homepage.

Ausstattungs-Beschreibung

- modernisiertes Ein-/Zweifamilienhaus auf zwei Etagen
- zwei getrennt nutzbare Wohneinheiten
- Baujahr 1974 (Dachaufstockung und Anbau 1987)
- attraktive Wohnfläche von ca. 235 m²
- gut aufgeteilte 7 Zimmer im Erd- und Obergeschoss
- großzügiges Grundstück mit ca. 441 m² Fläche
- hochwertig ausgeführtes Holztreppenhaus
- offene Küche mit großem Wohnbereich im EG
- PVC Boden mit Holzoptik in allen Wohnbereichen (modernisiert)
- hochwertige Einbauküche mit modernen Elektrogeräten (modernisiert)
- zwei zeitlos geflieste Badezimmer (Dusch- und Wannenbad) beide mit Fenstern für natürliche Belüftung und Helligkeit (modernisiert)
- praktisches Gäste-WC im Erdgeschoss (modernisiert)
- neuwertige PV-Anlage mit Stromspeicher
- moderne Gasheizung (Baujahr 2016)
- sonnige Terrasse & gepflegter, nicht einsehbarer Garten
- offener Kamin (stillgelegt)
- voll ausgebautes Kellergeschoss mit zusätzlichem Nutz- oder Wohnpotenzial
- ruhige Wohnlage in Offenbach Bieber-Waldhof
- unmittelbare Nähe zum angrenzenden Wald
- Wallbox für Aufladung von E-Autos vor dem Haus
- PKW-Einzelgarage im Garagenhof (nur wenige Gehminuten)
- Bushaltestelle "Ottersfuhrstraße" (Linie 101, 102, V01) zu Fuß in 6 Min. erreichbar
- 260,- Erbbauzins monatlich für Eigennutzer
- 520,- Erbbauzins monatlich für Fremdvermietung
- aktuelle Mieteinnahmen 36.000,-€ pro Jahr
- mit innovativem 3D-Rundgang von zu Hause besichtigen

sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
 Dieser ist gültig bis 10.8.2031.
 Endenergiebedarf beträgt 145.70 kwh/(m²*a).
 Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
 Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.
 Die Energieeffizienzklasse ist D.

INFORMATIONEN ZUM ERBBAURECHT

Diese Immobilie wird im Erbbaurecht angeboten – das bedeutet, dass das Grundstück nicht mitverkauft, sondern über einen langfristigen Vertrag (Erbbaurechtsvertrag) genutzt wird. Gerade in nachgefragten Lagen wie Frankfurt bietet dies eine interessante Möglichkeit, Eigentum zu erwerben – mit einem geringeren Kaufpreis im Vergleich zu klassischen Eigentumswohnungen mit Grundstücksanteil.

Ihre Vorteile im Überblick:

- Günstigerer Einstieg ins Eigentum:

Der Kaufpreis liegt deutlich unter dem einem vergleichbaren Haus mit Grundstück – ideal für Käufer, die Wert auf Lage und Substanz legen, aber den Gesamtaufwand reduzieren möchten.

- Langfristige Planungssicherheit:

Der bestehende Erbbaurechtsvertrag läuft noch bis 2072 und bietet Ihnen somit für viele Jahrzehnte ein sicheres und vererbbares Nutzungsrecht.

- Rechtlich abgesichert:

Als Erbbauberechtigte*r genießen Sie nahezu alle Rechte eines klassischen Eigentümers: Sie können das Haus selbst bewohnen, vermieten oder verkaufen.

- Transparente jährliche Kosten:

Für die Nutzung des Grundstücks wird ein sogenannter Erbbauzins gezahlt, der aktuell (da vermietet) bei monatlich € 520,- liegt. Für Eigennutzer beträgt dieser monatlich lediglich 260,-. Eine Anpassung erfolgt in festen Intervallen gemäß den vertraglich vereinbarten Regelungen.

Was passiert nach Ablauf des Erbbaurechts?

Nach Ende der Laufzeit fällt das Grundstück samt Haus an den Grundstückseigentümer zurück. Als Erbbauberechtigte*r erhalten Sie jedoch eine gesetzlich verankerte Entschädigung. Zudem besteht oft die Möglichkeit einer Vertragsverlängerung, insbesondere bei kirchlichen oder kommunalen Grundstückseigentümern.

Fazit:

Das Erbbaurecht stellt eine attraktive Alternative zum klassischen Eigentum dar – mit vielen Vorteilen für Käufer, die in guter Lage wohnen oder investieren möchten, ohne das Grundstück erwerben zu müssen.

Gerne beraten wir Sie persönlich zu allen Details.

Impressionen







