



IMMO **A+++**

Pfarrgasse 16 — Denkmal-Ensemble • 4 Einheiten

PROVISIONSFREIES DENKMAL-INVESTMENT ·
TEILUNGSERKLÄRUNG & BAUGENEHMIGUNG · OFFENBACH-
BIEBER

VERTRAULICH — NUR FÜR QUALIFIZIERTE
INVESTOREN

REFERENZ: DLT-PFARRGASSE-ENSEMBLE-
DE

Auf einen Blick

364 m²	4	15	Saniert
GESAMTWOHNFLÄCHE	EINHEITEN	ZIMMER	ZUSTAND

ECKDATEN

GESAMTWOHNFLÄCHE	364 m²
EINHEITEN	4
ZIMMER	15
ZUSTAND	Saniert
DENKMAL-AFA	bis 100 %
EINZELVERKAUF	1,28–1,35 Mio €

Beschreibung

Seltene Investitionsmöglichkeit im historischen Ortskern von Offenbach-Bieber: ein vollständig aufgeteiltes Denkmalschutz-Ensemble mit vier eigenständigen Einheiten, sofortigen Mieteinnahmen und außergewöhnlichem Renditepotenzial. Drei hochwertig sanierte, aktuell vermietete Wohnungen im denkmalgeschützten Vorderhaus sowie ein separates Hinterhaus (ehemals Bäckerei) mit bereits erteilter Baugenehmigung für den Neubau.

Alle vier Einheiten sind durch eine bestehende Teilungserklärung rechtlich getrennt — der Einzelverkauf jeder Wohnung ist jederzeit möglich. Wer das Gesamtensemble heute für 999.000 € erwirbt, sichert sich ein Einzelverkaufspotenzial von ca. 1.280.000–1.350.000 €. Für Aufteiler bedeutet das einen Mehrerlös von rund 280.000–350.000 € — eine Wohnung ist beim Gesamtkauf quasi geschenkt. Die laufenden Mieteinnahmen aus den drei vermieteten Wohnungen sorgen für sofortigen positiven Cashflow ab dem ersten Tag.

Die Einheiten im Detail: Erdgeschoss ca. 70 m² (funktionaler Grundriss, modernisiert, ideal für Singles und Paare), Obergeschoss ca. 94 m² mit vier Zimmern (größte Einheit des Vorderhauses, ideal für Familien), Dachgeschoss ca. 77 m² (historischer Charme verbunden mit modernem Wohngefühl). Alle Wohnungen mit Einbauküche, gepflegtem Tageslichtbad, isolierverglasten Holzfenstern und hochwertigen Bodenbelägen — möbliert übergeben. Das Hinterhaus verfügt über eine erteilte Baugenehmigung für ein modernes Einfamilienhaus mit ca. 123 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen.

Steuer & Förderung: Denkmalschutz-AfA bis zu 100 % der Sanierungskosten über 12 Jahre absetzbar (§ 7i EStG — 9 % in den ersten 8 Jahren, 7 % in den folgenden 4 Jahren) plus 2 % lineare AfA auf die Altbausubstanz. Rechenbeispiel: Bei 300.000 € Sanierungskosten ergeben sich in den ersten 8 Jahren jährlich 27.000 € Abschreibung — bei 45 % Steuersatz rund 12.150 € Steuerersparnis pro Jahr. Für das Hinterhaus ist eine KfW-40-Förderung möglich (zinsgünstige Darlehen + Tilgungszuschüsse 20–45 %, kombinierbar mit der Denkmal-AfA).

Lage: historischer Ortskern Offenbach-Bieber, einer der gefragtesten und wertstabilsten Stadtteile im gesamten Rhein-Main-Gebiet, mit gewachsener Nachbarschaft und historischen Fachwerkhäusern. S-Bahn S2 in ca. 25 Min. zum Frankfurter Hauptbahnhof, Flughafen Frankfurt in 20–25 Min., A661/A3 in wenigen Minuten erreichbar. Hervorragende Infrastruktur mit Einkauf, Ärzten, Kitas und Schulen in unmittelbarer Nähe. Provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer — bitte lassen Sie sich zur Denkmal-AfA individuell von Ihrem Steuerberater beraten.

HIGHLIGHTS

Teilungserklärung liegt vor — sofortiger Einzelverkauf jeder der 4 Einheiten möglich

3 sanierte Wohnungen aktuell vermietet — positiver Cashflow ab Tag 1

Hinterhaus (ehem. Bäckerei) mit erteilter Baugenehmigung für Neubau (ca. 123 m², 4. Einheit)

Denkmalschutz-AfA: bis zu 100 % der Sanierungskosten über 12 Jahre absetzbar (§ 7i EStG)

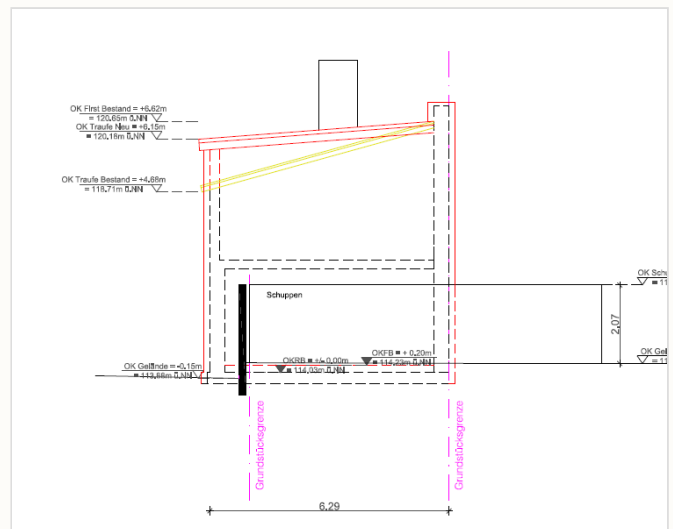
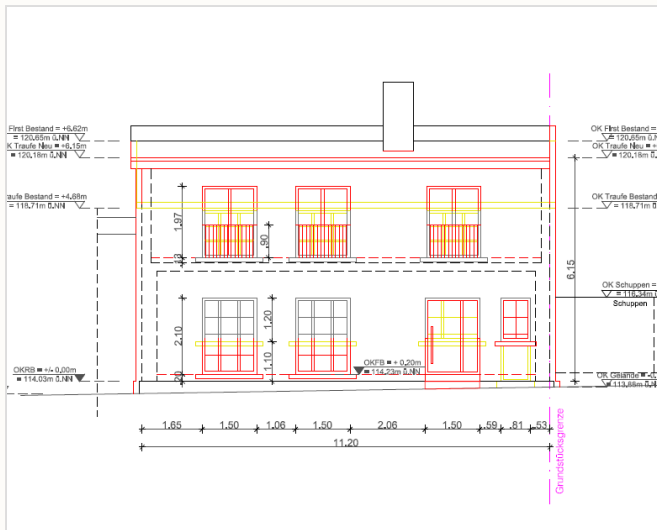
KfW-40-Förderung für das Hinterhaus möglich — zinsgünstige Darlehen + Tilgungszuschüsse

Einzelverkaufspotenzial aller 4 Einheiten: ca. 1.280.000–1.350.000 € (Mehrerlös ~280–350k €)

Provisionsfreier Verkauf — direkt vom Eigentümer

Historischer Ortskern Offenbach-Bieber — S-Bahn S2 in 25 Min. nach Frankfurt HBF

Standort & Lage



EXKLUSIV VERMARKTET DURCH

Ignas Ambrazevicius

IMMO A+++ | DELT GMBH

+49 6104 7751 720

mail@immo-a.de

immo-a.ai

