



IMMO **A+++**

Wikingerstraße 33 — MFH mit Baugrundstück

3 WOHNUNGEN + CA. 300 M² NEUBAUPOTENZIAL IM INNENHOF ·
OFFENBACH-BIEBER · PROVISIONSFREI

Auf einen Blick

505 m² WOHNFLÄCHE- POTENZIAL	446 m² GRUNDSTÜCK	3 WE BESTAND	300 m² NEUBAU MÖGLICH
------------------------------------	----------------------	-----------------	--------------------------

ECKDATEN

WOHNFLÄCHE-POTENZIAL	505 m²
GRUNDSTÜCK	446 m²
BESTAND	3 WE
NEUBAU MÖGLICH	300 m²
GESAMT	6 WE
BAUJAHR	1910

Beschreibung

Hier erwerben Sie nicht nur ein Haus – sondern ein komplettes Entwicklungsprojekt an einer Adresse: solider Bestand heute, Neubau-Wertschöpfung morgen.

Das Bestandsobjekt: Ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Offenbach-Bieber mit drei abgeschlossenen Wohneinheiten von jeweils ca. 75 m². Das Gebäude gliedert sich in Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss und bietet solide Substanz – ideal zur Vermietung mit laufendem Mietertrag oder zur (teilweisen) Eigennutzung.

Das Besondere – Baureserve im Hinterhof: Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil besteht nach § 34 BauGB Baurecht für ein zusätzliches Wohngebäude (Neubau Hinterhaus) mit ca. 300 m² zusätzlicher Wohnfläche – Raum für bis zu drei weitere Wohnungen. Ein entscheidender Vorteil: Nach der Hessischen Bauordnung (HBO 2025) besteht in Offenbach für dieses Vorhaben keine Stellplatzpflicht.

Die Summe der Möglichkeiten: Damit entsteht das Potenzial für insgesamt bis zu sechs Wohneinheiten an einer einzigen Adresse – heute Bestand mit Cashflow, morgen Neubau mit Wertzuwachs.

Für wen: Kapitalanleger, Bauträger und Projektentwickler, die Bestand und Entwicklung clever verbinden möchten – ebenso für Eigennutzer mit Weitblick.

Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer.

HIGHLIGHTS

Clever kaufen: Einzelverkauf-Wert ≈ 1,2 Mio € — jetzt komplett & unaufgeteilt im Ist-Zustand für 850.000 €

Bestandsobjekt: 3 vollständige Wohnungen (je ca. 75 m²) — sofort Substanz & Mietertrag

Im Innenhof: Baurecht-Potenzial für ca. 300 m² Neubau — bis zu 3 weitere Wohnungen

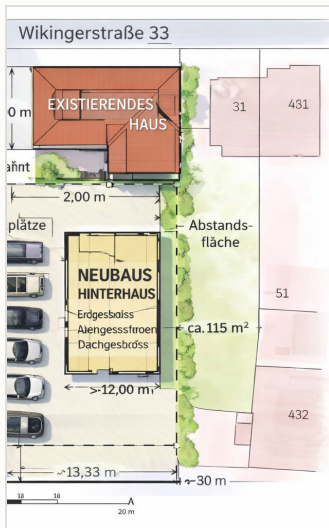
Insgesamt bis zu 6 Wohneinheiten an einer einzigen Adresse (ca. 505 m² Wohnfläche)

§ 34 BauGB — positive Bauanfrage für die Hinterhaus-Bebauung liegt bereits vor

Keine Stellplatzpflicht (HBO 2025, Hessen) — Kosten- & Flächenvorteil

Provisionsfrei vom Eigentümer · Bieber, S-Bahn nach Frankfurt 20 Min.

Standort & Lage



EXKLUSIV VERMARKTET DURCH

Ignas Ambrazevicius

IMMO A+++ | DELT GMBH

+49 6104 7751 720

mail@immo-a.de

immo-a.ai

