



IMMO **A+++**

Pfarrgasse 16 — Haus-Projekt mit Baugenehmigung, Offenbach-Bieber

RECHTSKRÄFTIGE BAUGENEHMIGUNG + FERTIGE PLÄNE ·
BACKHAUS → EINFAMILIENHAUS · CA. 123 M² NACH UMBAU ·
PROVISIONSFREI

VERTRAULICH — NUR FÜR QUALIFIZIERTE
INVESTOREN

REFERENZ: DLT-PFARRGASSE-INNENHOF-
DE

Auf einen Blick

ca. 123 m² WOHNFLÄCHE N. UMBAU	ca. 590.000 € MARKTWERT N. FERTIGST.	03/2026 BAUGENEHMIGUNG	Backhaus → EFH NUTZUNG
--------------------------------------	--	---------------------------	------------------------------

ECKDATEN

WOHNFLÄCHE N. UMBAU	ca. 123 m²
MARKTWERT N. FERTIGST.	ca. 590.000 €
BAUGENEHMIGUNG	03/2026
NUTZUNG	Backhaus → EFH
ETAGEN	2
PROVISION	provisionsfrei

Beschreibung

Das Wertvollste an diesem Objekt ist nicht der Stein — es ist das Papier. Eine rechtskräftige Baugenehmigung in Offenbach-Bieber zu bekommen, ist heute fast unmöglich: Monate an Anträgen, Denkmalschutz-Abstimmungen und Gutachten. Hier ist all das bereits erledigt — Baugenehmigung vom 19.03.2026 (BS-Nr. 053/26), Denkmalschutz abgestimmt, alle Pläne behördlich geprüft, Nutzungsänderung Backhaus → Einfamilienhaus genehmigt. Sie kaufen kein Risiko, sondern ein fertig geschnürtes Plan-Paket.

Zwei Wege zum fertigen Haus: (1) Mit eigenen Handwerkern oder Kontakten ist es Ihr Deal des Jahres — Kaufpreis 360.000 €, Sanierungskosten ca. 150.000–200.000 €, Marktwert nach Fertigstellung ca. 590.000 €, Ersparnis 80.000–120.000 €. (2) Schlüsselfertig über unseren erfahrenen Bau-Partner zum Festpreis und mit klarem Zeitplan (ca. 12 Monate) — Böden, Bäder und Küche planen Sie individuell mit dem Architekten.

Geplante Aufteilung (ca. 123 m², 2 Etagen): Im Erdgeschoss ein offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich, Gäste-WC und Technik-/Abstellraum mit bodentiefen französischen Fenstern zum Hof. Im Obergeschoss Masterschlafzimmer mit Ankleide, ein zweites Zimmer (Schlaf-/Arbeitszimmer), Masterbad, Flur und Abstellraum. Pultdach mit um ca. 1,25 m angehobener Traufe für ein lichtdurchflutetes Obergeschoss. Komplette energetische Sanierung nach GEG geplant (neue Elektrik, Fallstränge, moderne Heiztechnik).

Offenbach-Bieber ist einer der beliebtesten Stadtteile — dörflicher Altortkern zwischen Fachwerkhäusern, der Kirche St. Nikolaus und dem Spielplatz Alt-Bieber. Bäcker, Supermarkt, Kita, Grundschule und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Flughafen Frankfurt 25 Min., Frankfurt Hbf 30 Min., S-Bahn S2. Das Objekt liegt in der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Offenbach-Bieber“ — die Denkmal-AfA nach § 7i EStG kann die Investition zusätzlich attraktiver machen (steuerlich prüfen lassen).

Hinweis: Die Außenaufnahme ist eine fotorealistische Visualisierung auf Basis der genehmigten Architektenpläne. Die maßstäblichen Original-Grundrisse, Schnitte und Ansichten finden Sie im Plan-Bereich.

HIGHLIGHTS

Rechtskräftige Baugenehmigung vom 19.03.2026 (BS-Nr. 053/26, Stadt Offenbach) — inklusive Denkmalschutz abgestimmt · alle Architektenpläne erstellt & behördlich geprüft (§ 34 BauGB)

Genehmigte Nutzungsänderung: Backhaus → Einfamilienhaus

ca. 123 m² Wohnfläche nach Umbau auf 2 Etagen · bodentiefe französische Fenster zum Hof

Marktwert nach Fertigstellung ca. 590.000 € — Wertschöpfungs-Potenzial 80.000–120.000 €

Provisionsfrei · Denkmal-AfA nach § 7i EStG prüfbar · Bieber-Altortkern

Standort & Lage

EXKLUSIV VERMARKTET DURCH

Ignas Ambrazevicius

IMMO A+++ | DELT GMBH

+49 6104 7751 720

mail@immo-a.de

immo-a.ai

Haftungshinweis: Sämtliche Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Für Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Visualisierungen unverbindlich. Weitergabe an Dritte nur mit schriftlicher Zustimmung.