

Obertshausen - Hausen

# Two in one - Charmantes Stadthaus mit 2 Wohneinheiten und wohnlich ausgebautem Dachgeschoss

Objektnummer: 26065018



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

**KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 298 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen - Hausen**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen - Hausen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26065018</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>550.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 120 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Zweifamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2018</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 30 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1947</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 2 x Garage</b>		

Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen - Hausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	164.52 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.04.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen - Hausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen - Hausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen - Hausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen - Hausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen - Hausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen - Hausen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

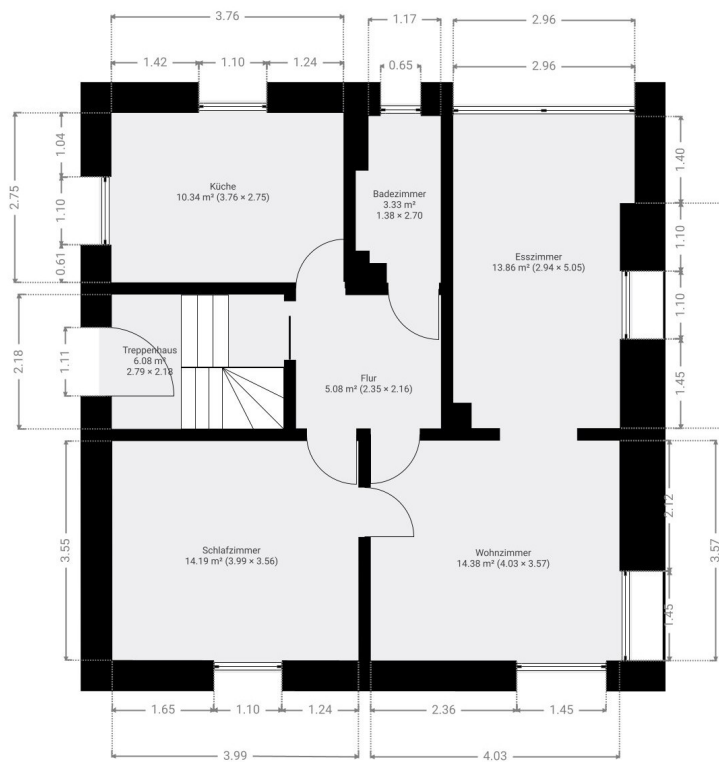
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

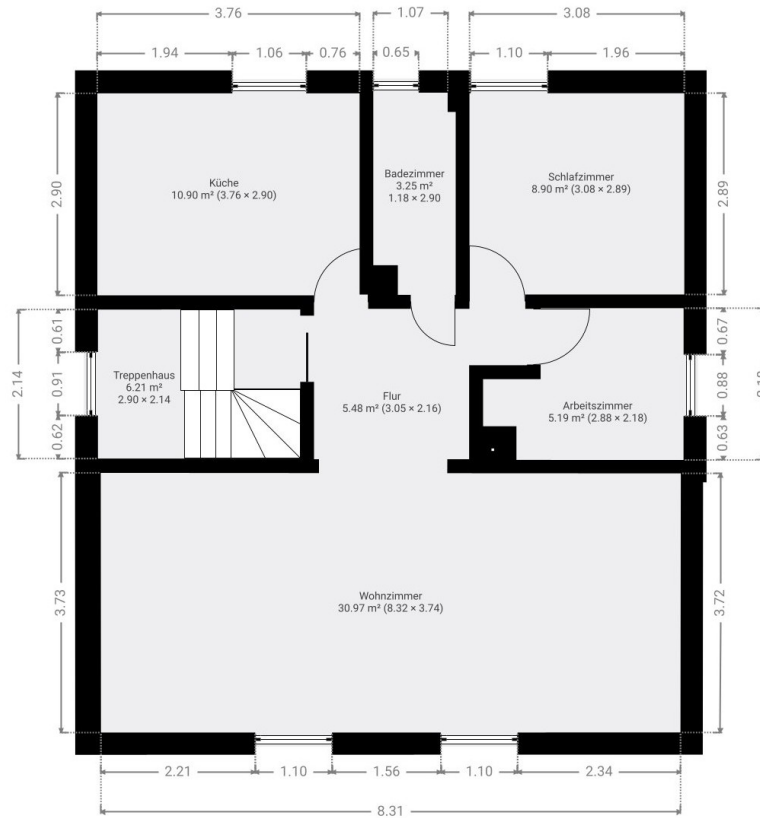
+49 (0)69 - 82 37 633 0

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

Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen - Hausen

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen - Hausen**

## **Ein erster Eindruck**

**Two in one - Charmantes Stadthaus mit 2 Wohneinheiten und wohnlich ausgebautem Dachgeschoss**

**Die gepflegte Liegenschaft befindet sich in begehrter Lage von Obertshausen / Hausen auf einem ca. 289 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> über 2 Etagen.**

**Einladend präsentieren sich die beiden Wohneinheiten im Erdgeschoss und der ersten Etage mit jeweils 2 Zimmern, Küche und Tageslichtbad.**

**On Top das wohnlich ausgebaute Dachstudio, ebenfalls mit Wasseranschluss.**

**Die Immobilie ist komplett unterkellert und in massiver Bauweise erstellt. Auch im Untergeschoss steht eine Dusche und ein Gäste-WC für den Außenbereich und die "Kellerbar" zur Verfügung.**

**Der Garten ist mit einem Freisitz, pflegeleichter Grünfläche mit Baumbestand bestückt.**

**Der großzügige Hof mit abgeschlossener Toreinfahrt bietet zudem eine Doppelgarage mit 2 Frestellplätzen.**

**Beheizt wird das Haus zentral mit einer Gasheizung, welche 2001 erneuert wurde.**

**Das Angebot ist besonders attraktiv für eine Familie, Stichwort Generationswohnen oder Wohnmodelle wie Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.**

**Für Kapitalanleger kann die Liegenschaft nahezu vollständig möbliert übernommen werden.**

**Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen - Hausen**

## **Ausstattung und Details**

- **Freistehendes 2 Familienhaus mit wohnlich ausgebautem Dachstudio und Teeküchenanschluss**
- **BJ 1947 - fortwährend gewartet und gepflegt**
- **Je 2 Wohneinheiten mit 2-3 Zimmern, Küche und Tageslichtbad**
- **Fenster: Alu-Doppelverglasung, im Dachgeschoss Velux Holzfenster**
- **Eichenholztreppe**
- **Eingangsbereich mit Marmorboden - Hochparterre**
- **Freisitzterrasse mit Gartenbar**
- **Komplett unterkellert - in massiver Bauweise erstellt**
- **Untergeschoss gefliest Gäste-WC und zusätzlicher Dusche**
- **Doppelgarage mit 2 Frestellplätzen**
- **Pflegeleichte Rasenfläche mit Baumbestand**
- **Werkstadt im Kellergeschoss**
- **Gasheizung neu 2001 (zentral)**
- **Bodenbelag: Echtholzparkett und Dielen, Fliesen, Eingangsbereich: Marmor**
- **Abgeschlossene Toreinfahrt**
- **Teilmöbliert**

**Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen - Hausen**

## **Alles zum Standort**

**Obertshausen mit seinem Ortsteil Hausen, zusammen ca. 27.000 Einwohnern, liegt in unmittelbarer Nähe südöstlich der Städte Offenbach und Frankfurt am Main.**

**Obertshausen liegt im südlichen Teil Hessens, und zählt zum Einzugsgebiet der Rhein-Main Metropole Frankfurt am Mains. Obertshausen ist die kleinste Gemeinde Offenbachs am Main und liegt im walddreichen nah- Erholungsgebiet ca. 7 km südlich des Mains und südöstlich vom Stadtzentrum Offenbach. Sie teilt sich in die Stadtteilen Obertshausen und Hausen, welche zusammen an die 27.000 Tausend Einwohner zählen.**

**Die Gemeinden grenzen im Norden an Mühlheim/Main und im Nordosten an Hanau, im Norden an Hainburg, südöstlich grenzt die Gemeinde an die Region Rodgau, südwestlich an Heusenstamm und liegt somit unweit von Odenwald und Spessart. Das Stadtgebiet erstreckt sich über 13,7 km<sup>2</sup>, davon entfallen 7,8 km<sup>2</sup> auf Wald- und Grünflächen sowie Ackerland.**

**Obertshausen bietet alle Vorzüge einer mittelgroßen Stadt, wie Kindertagesstätten, Schulen, Schwimmbäder (Erlebnisbad Atlantis), ect. Vier Grundschulen, zwei weiterführende Schulen, eine gute Ärzte- und Einkaufsstruktur, Museen und viele Restaurants bieten eine gute Infrastruktur. Supermärkte, Bau- und Gartencenter sowie SB-Warenhäuser sind in wenigen Minuten zu erreichen.**

**Angrenzende Wälder und Wiesen bieten dem Naturliebhaber zahlreiche Entspannungsmöglichkeiten.**

**Verkehrsanbindung: Es besteht Anschluss zu den Autobahnen A 3 (Würzburg – Frankfurt), A 661 (Offenbach - Egelsbach) und A 5 (über das Frankfurter Südkreuz) sowie die Schnellstraßen Richtung Rodgau und Darmstadt - Dieburg. Die Frankfurter City und der Flughafen sind in 30 Autominuten zu erreichen.**

**Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen - Hausen**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen - Hausen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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