Obertshausen

Gepflegtes 2 Familienhaus mit Einliegerwohnung - zentral in Obertshausen

Objektnummer: 22065012

KAUFPREIS: 680.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 240 m² • **ZIMMER:** 11 • **GRUNDSTÜCK:** 361 m²

Objektnummer: 22065012 - 63179 Obertshausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22065012 - 63179 Obertshausen

Auf einen Blick

Objektnummer	22065012
Wohnfläche	ca. 240 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1904
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	680.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22065012 - 63179 Obertshausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	04.05.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	220.36 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 22065012 - 63179 Obertshausen

Die Immobilie

Objektnummer: 22065012 - 63179 Obertshausen

Die Immobilie

Objektnummer: 22065012 - 63179 Obertshausen

Die Immobilie

Objektnummer: 22065012 - 63179 Obertshausen

Die Immobilie

Objektnummer: 22065012 - 63179 Obertshausen

Die Immobilie

Objektnummer: 22065012 - 63179 Obertshausen

Die Immobilie

Objektnummer: 22065012 - 63179 Obertshausen

Die Immobilie

Objektnummer: 22065012 - 63179 Obertshausen

Die Immobilie

Objektnummer: 22065012 - 63179 Obertshausen

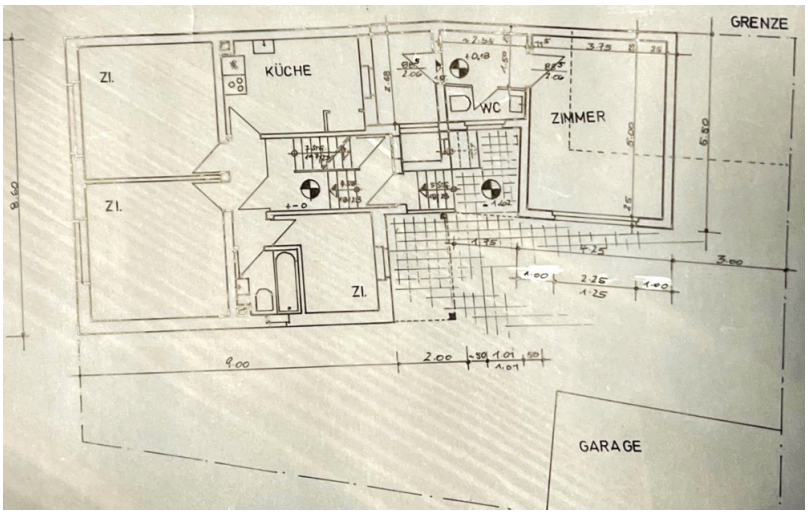
Die Immobilie

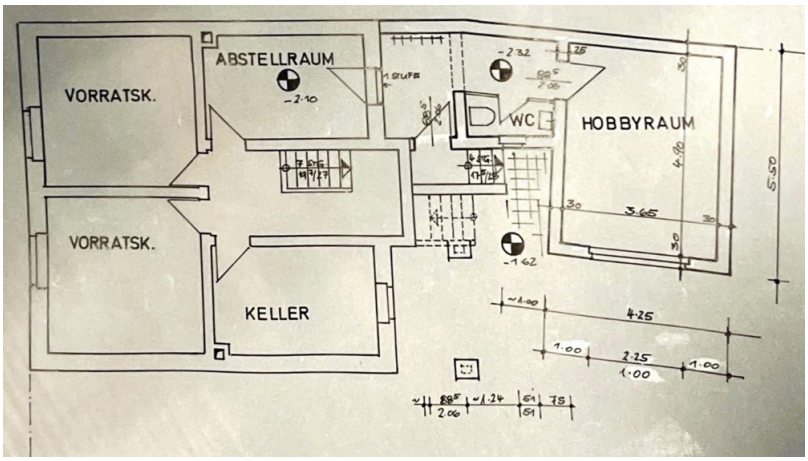
Objektnummer: 22065012 - 63179 Obertshausen

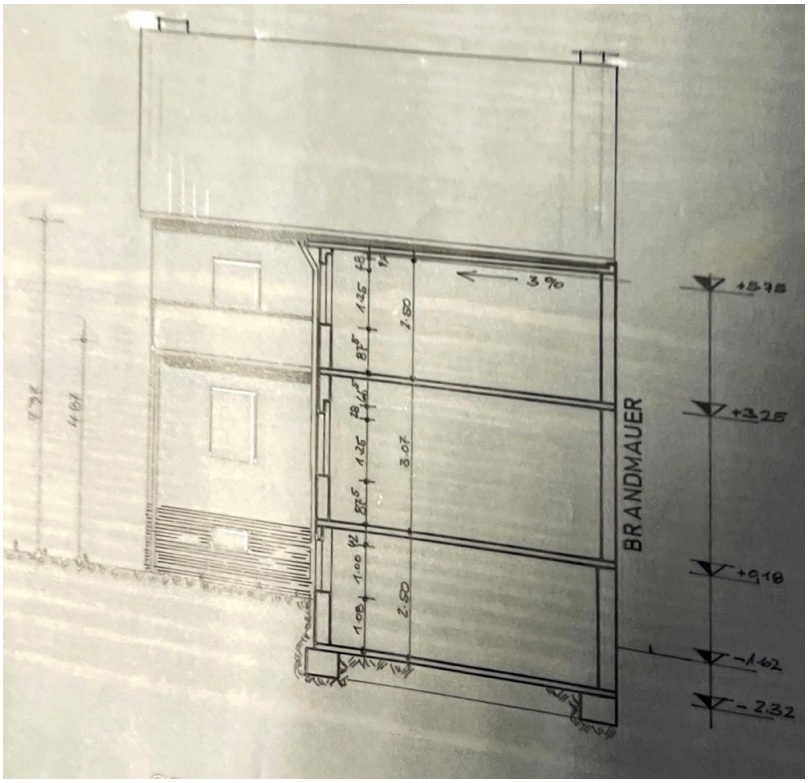
Die Immobilie

Objektnummer: 22065012 - 63179 Obertshausen

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: 22065012 - 63179 Obertshausen

Ein erster Eindruck

Modernisiert präsentiert sich die Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten und Einliegerwohneinheit in zentraler Lage Obertshausen.

Insgesamt stehen 2 Wohneinheiten plus Einliegerbereich circa 240m² Wohnfläche zur Verfügung.

Die Wohnung im Erdgeschoss besteht aus Wohnzimmer, Küche mit Essbereich, 2 Schlafzimmer, Bad mit Wanne und Dusche, Terrasse mit Zugang zur Außenanlage.

Die Wohnung in der 1. Etage bietet ebenfalls 2 Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Wohn- und Essbereich, Küche mit Zugang zum Balkon.

Im Souterrain befindet sich zudem eine Einliegereinheit bestehend aus Wohn- und Schlafzimmer nebst Duschbad.

Im Untergeschoss stehen zudem eine private Nutzflächen, Kellerabteil, Vorratsraum, Büro und Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Ein Tiefkühlraum befindet sich Außenbereich.

Die Außenanlage bietet zudem eine Garten und Parkmöglichkeiten in zugehöriger Garage mit Freistellplatz.

Das Angebot ist besonders attraktiv für Wohnmodelle wie Generationswohnen, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach, sowie als Renditeimmobilie.

Objektnummer: 22065012 - 63179 Obertshausen

Ausstattung und Details

- Doppelhaushälfte als 2 Familienhaus mit Einliegerwohnung in Obertshausen
- Einliegereinheit im Souterrain
- Balkon und Terrasse
-Terrasse mit Zugang zum Außenbereich
-Modernisiert.
-Dach 2012
-Garagendach verzink
-Kaminkachelofen 1991
-Fenster 1991
-Rollläden
-Gasheizung 2010 kesse, Pumpe erneuert
-Teich

Objektnummer: 22065012 - 63179 Obertshausen

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 waldreichen 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 km², davon entfallen 7,8 km² 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 Einkaufstruktur, 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: 22065012 - 63179 Obertshausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.5.2032.
Endenergiebedarf beträgt 220.36 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 22065012 - 63179 Obertshausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach
Tel.: +49 69 - 82 37 633 0
E-Mail: offenbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com