

**Obertshausen**

# Modernes Reihenendhaus mit Garage in Waldrandlage - Obertshausen

*Número de propiedad: 26004018*



**PRECIO DE COMPRA: 559.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 340 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26004018 - 63179 Obertshausen**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26004018 - 63179 Obertshausen

## De un vistazo

Número de propiedad	26004018	Precio de compra	559.000 EUR
Superficie habitable	ca. 110 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2022
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1968	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 26004018 - 63179 Obertshausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	236.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	08.04.2036	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1968

Número de propiedad: 26004018 - 63179 Obertshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26004018 - 63179 Obertshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26004018 - 63179 Obertshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26004018 - 63179 Obertshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26004018 - 63179 Obertshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26004018 - 63179 Obertshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26004018 - 63179 Obertshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26004018 - 63179 Obertshausen

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*



Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*



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)

**Número de propiedad: 26004018 - 63179 Obertshausen**

## Una primera impresión

Dieses ansprechende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1968 wurde 2022 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Auf ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit vier Zimmern und einem rund 340 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet es ein komfortables Zuhause für Paare oder Familien.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein heller Eingangsbereich mit Gäste-WC und Garderobe. Die neuwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich ein, der direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten bietet. Große Fenster sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, eines davon mit Balkon und Gartenblick, sowie ein modernes Tageslicht-Duschbad.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Eine Garage rundet das Angebot ab.

Im Zuge der Sanierung wurden u. a. Leitungen, Fenster (3-fach verglast), Böden, Bäder und Innenflächen erneuert sowie der Spitzboden gedämmt und die Terrasse erweitert.

Zu beachten ist, dass Dach, Fassade und Heizungsanlage (Baujahr 1999) nicht Teil der jüngsten Sanierung waren.

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihren modernen Innenausbau, sondern auch durch ihre attraktive Lage: naturnah gelegen und gleichzeitig mit sehr guter Anbindung an die Verkehrswege der Rhein-Main-Region und die Metropole Frankfurt am Main.

Ein ideales Zuhause für alle, die ruhiges Wohnen im Grünen mit weiterem  
Entwicklungspotenzial verbinden möchten.

**Número de propiedad: 26004018 - 63179 Obertshausen**

## Detalles de los servicios

- Einbauküche
- große Terrasse mit Gestaltungspotential und Markise
- Garten
- Balkon
- Klimageräte im Obergeschoss( Schlafzimmer) und Erdgeschoss (Wohnbereich noch nicht angeschlossen)
- Garage

**Número de propiedad: 26004018 - 63179 Obertshausen**

## Todo sobre la ubicación

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 Naherholungsgebiet ca. 7 km südlich des Mains und südöstlich vom Stadtzentrum Offenbach. Sie teilt sich in die Stadtteile 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 Süden 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), etc. 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.

In unmittelbarer Nähe zur Immobilie liegt der Waldpark Obertshausen, ein Spielplatz inklusive Wasserspielen.

Verkehrsanbindung: Es besteht Anschluss zu den Autobahnen A 3 (Würzburg – Frankfurt), A66 (Hanau-Gelnhausen) 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.

Öffentliche Verkehrsmittel:

S-Bahn-Station Obertshausen (S1; 19 min Fußweg oder 6 min Radweg; neue, überdachte Fahrradparkplätze an Station)

Busse (u.a. nach Offenbach und Hanau) On-Demand Hopper.

**Número de propiedad: 26004018 - 63179 Obertshausen**

## Otros datos

**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 vorbehaltenlich 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.

**Número de propiedad: 26004018 - 63179 Obertshausen**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: [dreieich@von-poll.com](mailto:dreieich@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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