

Obertshausen

# Para ocupación del propietario: atractivo apartamento de 3 habitaciones con plaza de aparcamiento al aire libre y estacionamiento dúplex - ubicación central en Obertshausen

Número de propiedad: 25065009



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

PRECIO DE COMPRA: 325.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 89 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

**Número de propiedad: 25065009 - 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: 25065009 - 63179 Obertshausen

## De un vistazo

Número de propiedad	25065009
Superficie habitable	ca. 89 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	02.05.2026
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1994

Precio de compra	325.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 6 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	63.70 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	04.05.2028	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1994

Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen

## La propiedad

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)

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)

**Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen**

## Una primera impresión

Atractivo apartamento de 3 habitaciones en una ubicación céntrica en Obertshausen. La propiedad se encuentra en la planta baja de un complejo residencial en buen estado (construido en 1994) con 16 unidades distribuidas en 3 plantas. El apartamento ofrece aproximadamente 89 m<sup>2</sup> de espacio habitable, distribuidos en un recibidor, un dormitorio, una cocina equipada, un aseo, un baño y un salón-comedor con acceso al exterior. El agua caliente se proporciona mediante un calentador de agua instantáneo. El apartamento estará disponible a partir del 1 de enero de 2026. No dude en contactarnos si tiene alguna pregunta. El precio incluye una plaza de aparcamiento dúplex en el aparcamiento propio del edificio, así como una plaza de aparcamiento adicional. Esta oferta es especialmente atractiva para solteros o parejas exigentes, así como para inversores con visión de futuro que valoren las excelentes conexiones de transporte con la metrópoli de Fráncfort, en la región del Rin-Meno.

**Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen**

## **Detalles de los servicios**

- **Erdgeschosswohnung Hochparterre mit Balkon**
- **Einbauküche evl. auf Abstand**
- **Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 3 Etagen**
- **Große Fensterfronten - Iso Doppelverglasung**
- **Rollläden**
- **Innenliegendes Bad mit Wanne und separater Duschkabine**
- **Warmwasserbereitung durch Durchlauferhitzer**
- **Bodenbelag: Fliesen**
- **Gemeinschaftsgarten**
- **1 KFZ- Frestellplatz direkt vor der Eingangstür und 1 Stellplatz im Duplexparksystem hinter dem Haus**
- **Nahegelege Parkanlage**
- **Nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten**

**Número de propiedad: 25065009 - 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), A 66 (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: 25065009 - 63179 Obertshausen**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 63.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

**Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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