

Obertshausen – Hausen

## Amplia casa en una ubicación central en Obertshausen, cerca del parque forestal.

*Número de propiedad: 25065018*



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

**PRECIO DE COMPRA: 849.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 156,06 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 824 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

- 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: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## De un vistazo

Número de propiedad	25065018	Precio de compra	849.000 EUR
Superficie habitable	ca. 156,06 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Modernización / Rehabilitación	2016
Año de construcción	1962	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Información energética	En trámite

Número de propiedad: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## La propiedad



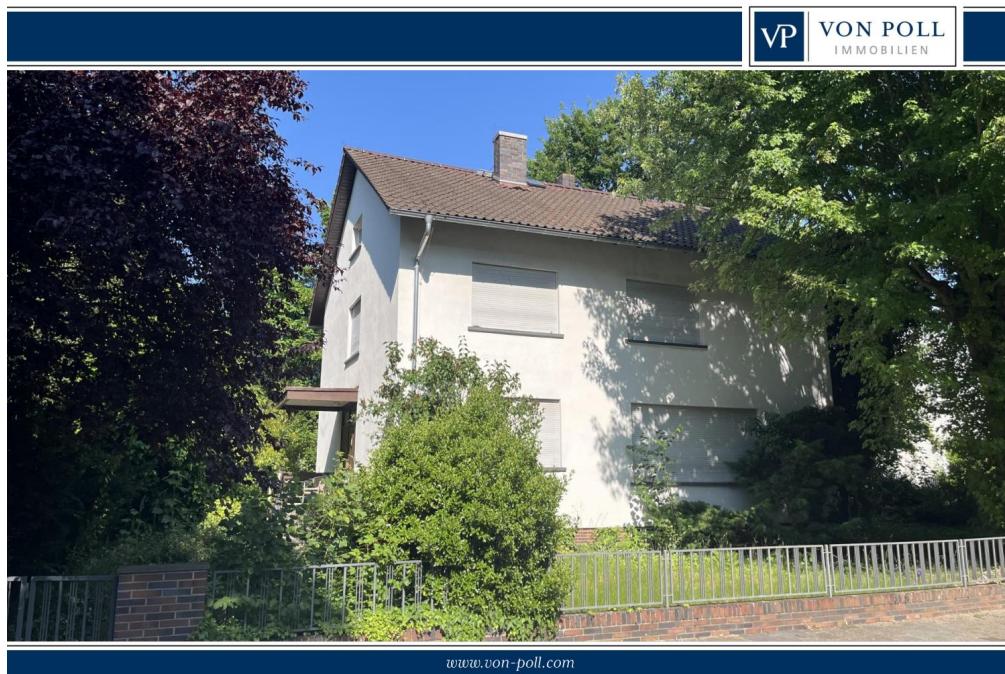
Número de propiedad: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## La propiedad



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Número de propiedad: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## 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)

Número de propiedad: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## Una primera impresión

Se vende una vivienda unifamiliar independiente construida en 1962 en la cotizada zona residencial de Obertshausen/Hausen. La superficie habitable de aproximadamente 156 m<sup>2</sup> se distribuye en dos plantas y se ubica en una parcela esquinera de aproximadamente 824 m<sup>2</sup> en una tranquila zona residencial. La casa también dispone de un sótano completo y un ático con espacio de almacenamiento adicional, que puede personalizarse a su gusto. La propiedad consta de un total de seis estancias, incluyendo cuatro dormitorios, dos baños, un aseo, una cocina y un salón-comedor con acceso a la terraza y al espacio exterior. Dos de las cuatro habitaciones de la planta superior tienen acceso a un balcón. La casa fue parcialmente modernizada en 2008, lo que ofrece a los futuros propietarios un excelente punto de partida para futuras reformas. El jardín trasero ofrece excelente privacidad. Gracias a su amplia distribución y a su bien diseñada distribución, la propiedad es ideal para una familia. La oferta incluye un garaje individual con espacio para tres vehículos adicionales.

Número de propiedad: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## Detalles de los servicios

- Freistehendes 1 Familienhaus in begehrter Lage Obertshausen / Hausen
- Garage und 3 Freistellplätze
- Dach erneuert in 2016
- 1 Terrasse, 1 Balkon
- Fenster: Holzfenster (einfachverglast) mit Rollläden
- Stäbchenparkett im Erdgeschoss Wohnbereich
- Marmortreppenhaus
- Sanitäre Einrichtungen auf beiden Etagen:
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Tageslichtwannenbad mit Duschkabine in der ersten Etage
- Dachboden mit zusätzlichem Stauraum
- Komplett unterkellert
- Abgeschlossene Toreinfahrten
- Großer Garten mit Terrasse
- Strahlungsheizkörper
- Parkanlage vor Ort

Número de propiedad: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## 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 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.

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: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## 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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

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)