

**Obertshausen**

Pour propriétaire occupant : Charmant appartement de 3 pièces avec parking extérieur et parking duplex - emplacement central à Obertshausen

**CODE DU BIEN: 25065009**



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

**PRIX D'ACHAT: 325.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 89 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 25065009 - 63179 Obertshausen**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 25065009 - 63179 Obertshausen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25065009	Prix d'achat	325.000 EUR
Surface habitable	ca. 89 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Disponible à partir du	02.05.2026	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2021
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 6 m <sup>2</sup>
Année de construction	1994	Aménagement	WC invités, Balcon

**CODE DU BIEN: 25065009 - 63179 Obertshausen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	63.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.05.2028	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 25065009 - 63179 Obertshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25065009 - 63179 Obertshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25065009 - 63179 Obertshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25065009 - 63179 Obertshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25065009 - 63179 Obertshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25065009 - 63179 Obertshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25065009 - 63179 Obertshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25065009 - 63179 Obertshausen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25065009 - 63179 Obertshausen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25065009 - 63179 Obertshausen

## La propriété

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)

**CODE DU BIEN: 25065009 - 63179 Obertshausen**

## Une première impression

Charmant appartement T4 (3 pièces) en plein cœur d'Obertshausen. Situé au rez-de-chaussée (rez-de-chaussée surélevé) d'une résidence bien entretenue (construite en 1994) de 16 appartements répartis sur 3 étages, cet appartement offre une surface habitable d'environ 89 m<sup>2</sup>. Il comprend un hall d'entrée, une chambre, une cuisine équipée, des toilettes invités, une salle de bains et un séjour/salle à manger avec accès à l'extérieur. L'eau chaude est fournie par un chauffe-eau instantané. L'appartement sera disponible à partir du 1er janvier 2026. N'hésitez pas à nous contacter pour toute question. Une place de parking double dans le parking de la résidence, ainsi qu'une place supplémentaire, sont incluses dans le prix. Cette offre est particulièrement intéressante pour les personnes seules ou les couples exigeants, ainsi que pour les investisseurs avisés qui apprécient l'excellente desserte de Francfort, métropole du Rhin-Main.

**CODE DU BIEN: 25065009 - 63179 Obertshausen**

## Détails des commodités

- 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
- Nahegelegene Parkanlage
- Nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten

**CODE DU BIEN: 25065009 - 63179 Obertshausen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25065009 - 63179 Obertshausen**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25065009 - 63179 Obertshausen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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