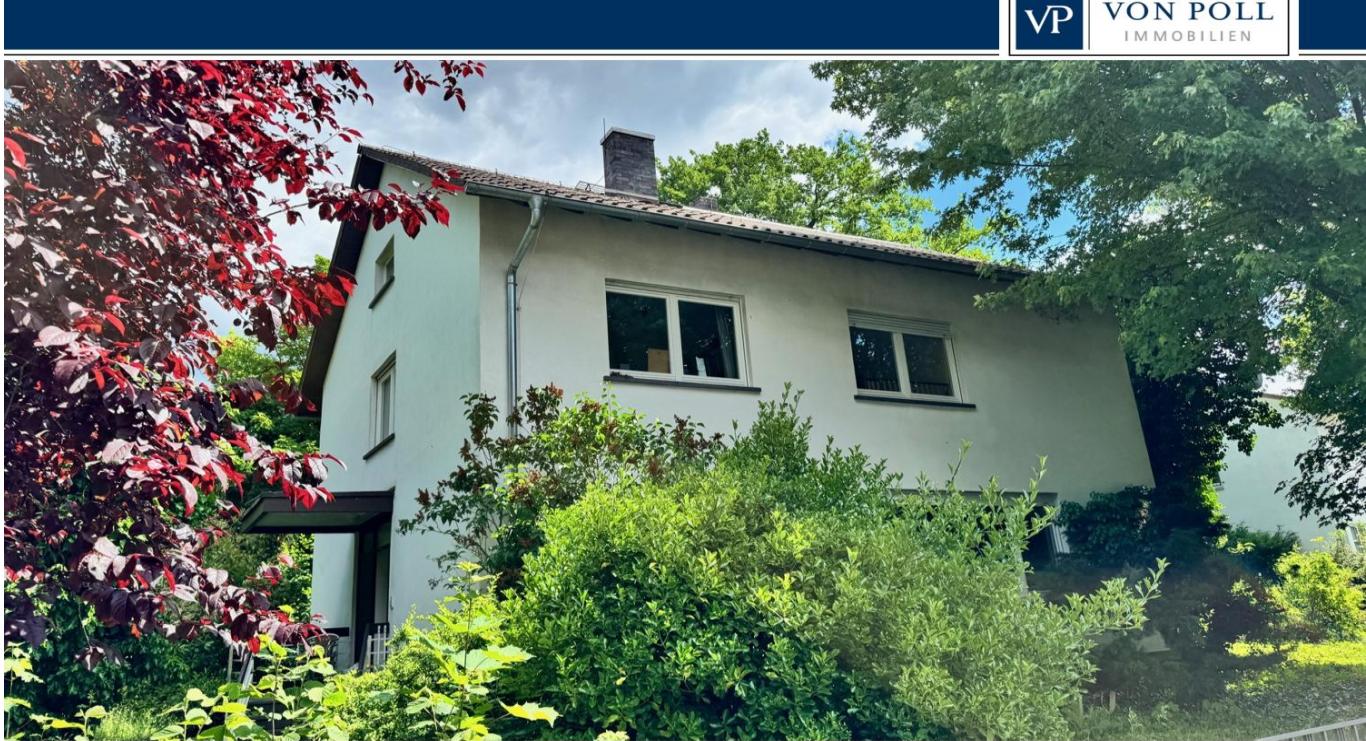


Obertshausen – Hausen

Maison spacieuse idéalement située à Obertshausen, à proximité du parc forestier

CODE DU BIEN: 25065018



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 849.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 156,06 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 824 m²

CODE DU BIEN: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

- 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: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

En un coup d'œil

| | | | |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN | 25065018 | Prix d'achat | 849.000 EUR |
| Surface habitable | ca. 156,06 m ² | Type de bien | Maison individuelle |
| Type de toiture | à deux versants | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces | 6 | Modernisation / Rénovation | 2016 |
| Année de construction | 1962 | Technique de construction | massif |
| Place de stationnement | 3 x surface libre, 1 x Garage | Aménagement | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Informations énergétiques

| | |
|---------------------------|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Source d'alimentation | Gaz |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

CODE DU BIEN: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

La propriété



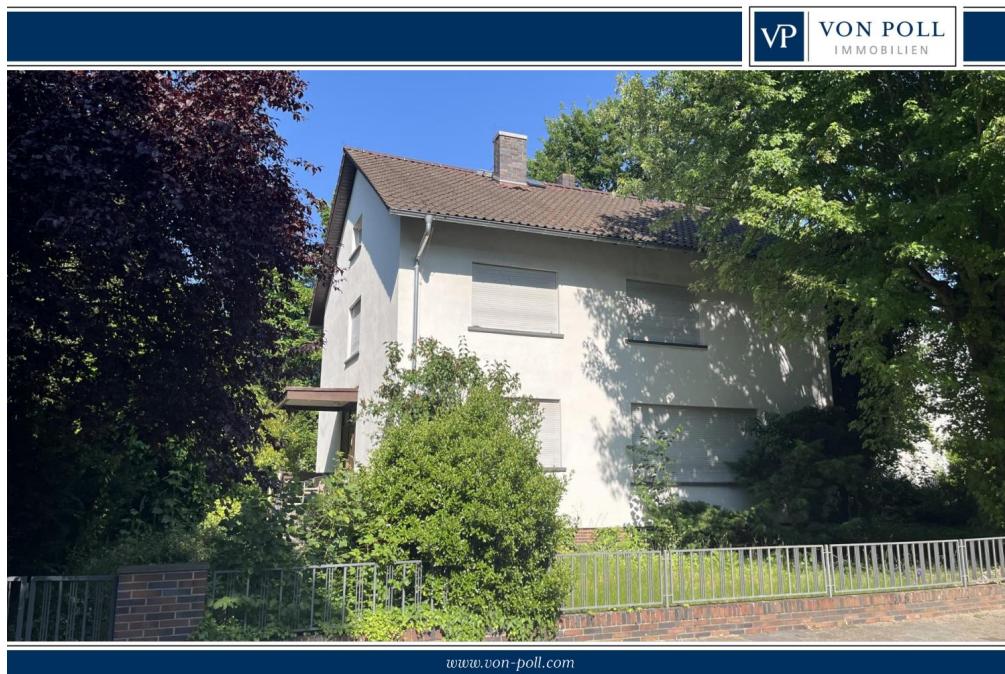
CODE DU BIEN: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

La propriété



www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gerne schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/epstein

CODE DU BIEN: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

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

CODE DU BIEN: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Une première impression

À vendre : maison individuelle construite en 1962 dans le quartier résidentiel prisé d'Obertshausen/Hausen. D'une surface habitable d'environ 156 m² répartie sur deux niveaux, elle est située sur un terrain d'angle d'environ 824 m² dans un quartier résidentiel calme. La maison dispose également d'un sous-sol complet et de combles aménageables. Elle comprend six pièces au total : quatre chambres, deux salles de bains, un WC, une cuisine et un séjour/salle à manger donnant sur une terrasse et un espace extérieur. Deux des quatre chambres à l'étage bénéficient d'un balcon. La maison a été partiellement modernisée en 2008, offrant ainsi aux futurs propriétaires un excellent potentiel pour d'éventuels travaux de rénovation. Le jardin arboré à l'arrière garantit une grande intimité. Grâce à son agencement généreux et à son plan bien pensé, cette propriété est idéale pour une famille. Un garage simple et un parking pour trois véhicules supplémentaires sont inclus.

CODE DU BIEN: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

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 Main. 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 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), 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.

CODE DU BIEN: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Plus d'informations

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: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Contact

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

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

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

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

www.von-poll.com