

Obertshausen

## Maison bifamiliale bien entretenue avec un appartement indépendant - située en plein centre d'Obertshausen

CODE DU BIEN: 22065012



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

PRIX D'ACHAT: 680.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 361 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 22065012 - 63179 Obertshausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22065012 - 63179 Obertshausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22065012
Surface habitable	ca. 240 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	11
Chambres à coucher	7
Salles de bains	3
Année de construction	1904
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	680.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2012
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 22065012 - 63179 Obertshausen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	04.05.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	220.36 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	2010

CODE DU BIEN: 22065012 - 63179 Obertshausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 22065012 - 63179 Obertshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22065012 - 63179 Obertshausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 22065012 - 63179 Obertshausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 22065012 - 63179 Obertshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22065012 - 63179 Obertshausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 22065012 - 63179 Obertshausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 22065012 - 63179 Obertshausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 22065012 - 63179 Obertshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 22065012 - 63179 Obertshausen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0800 – 333 33 09**

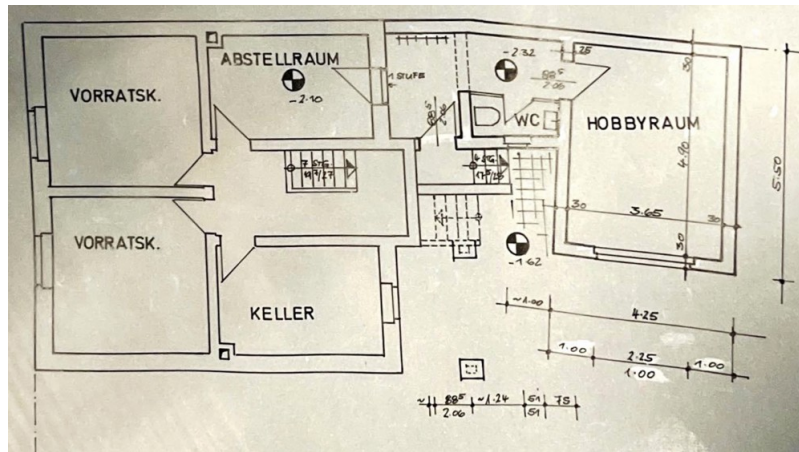
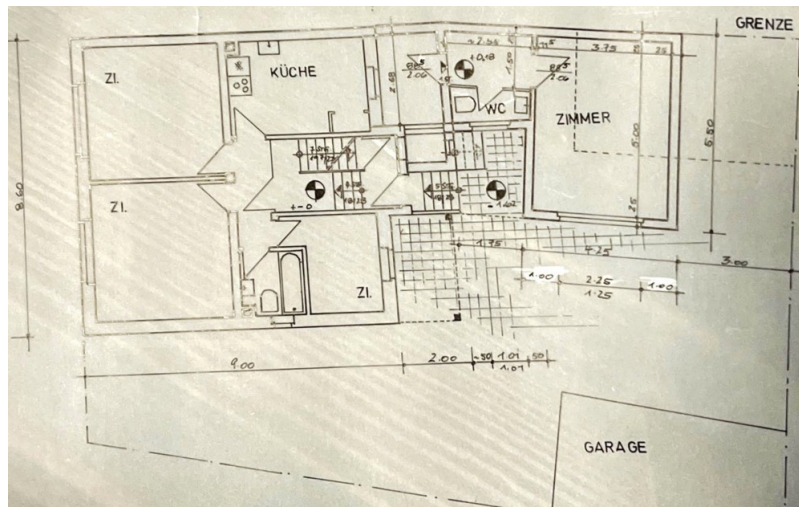
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

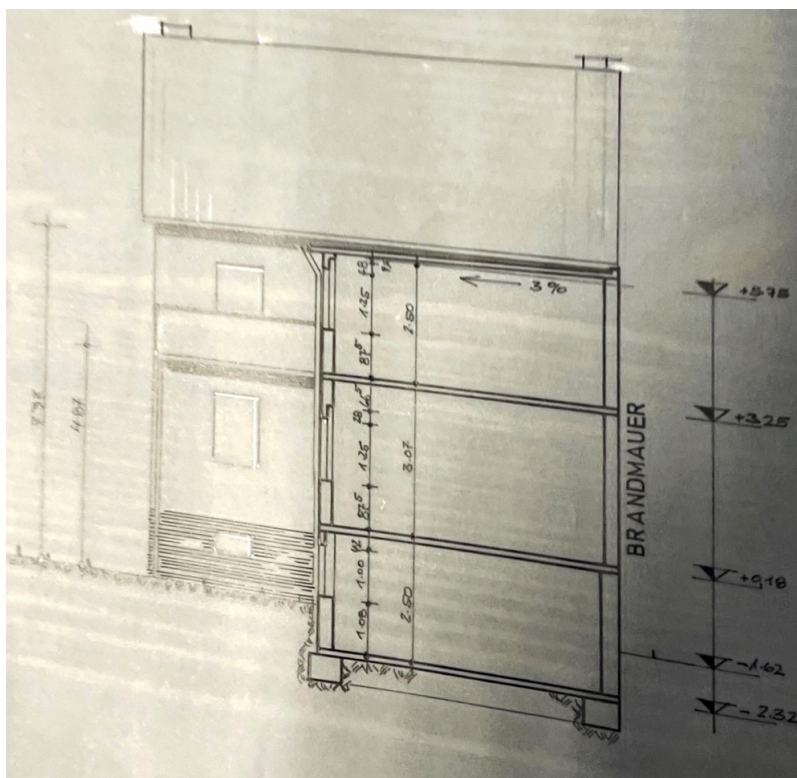
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODE DU BIEN: 22065012 - 63179 Obertshausen

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 22065012 - 63179 Obertshausen**

## Une première impression

Cette maison mitoyenne modernisée, comprenant deux appartements et un studio indépendant, bénéficie d'une situation centrale à Obertshausen. Les deux appartements et le studio offrent une surface habitable d'environ 240 m². L'appartement du rez-de-chaussée se compose d'un séjour, d'une cuisine avec coin repas, de deux chambres, d'une salle de bains avec baignoire et douche, et d'une terrasse donnant sur le jardin. L'appartement du premier étage comprend également deux chambres, une salle de bains avec baignoire et douche, un séjour/salle à manger, et une cuisine avec accès à un balcon. Le sous-sol abrite un studio indépendant composé d'un séjour, d'une chambre et d'une salle d'eau. On y trouve également une cave, un cellier, un bureau et une buanderie. Une chambre froide est située à l'extérieur. La propriété comprend également un jardin et un garage avec une place de parking extérieure supplémentaire. Ce bien est particulièrement attractif pour une famille multigénérationnelle, permettant de combiner vie personnelle et professionnelle sous un même toit, et constitue également un excellent investissement.



**CODE DU BIEN: 22065012 - 63179 Obertshausen**

## Détails des commodités

- Doppelhaushälfte als 2 Familienhaus mit Einliegerwohnung in Obertshausen
- Einliegereinheit im Souterrain
- Balkon und Terrasse
- Terrasse mit Zugang zum Außenbereich
- Modernisiert.
- Dach 2012
- Garagendach verzink
- Kaminkachelofen 1991
- Fenster 1991
- Rollläden
- Gasheizung 2010 kesse, Pumpe erneuert
- Teich

**CODE DU BIEN: 22065012 - 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 walddreichen nah- Erholungsgebiet ca. 7 km südlich des Mains und südöstlich vom Stadtzentrum Offenbach. Sie teilt sich in die Stadtteilen 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 Norden 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), ect. 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.

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

**CODE DU BIEN: 22065012 - 63179 Obertshausen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.5.2032.

Endenergiebedarf beträgt 220.36 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 22065012 - 63179 Obertshausen**

## 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](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)