Obertshausen – Hausen

Attraktive 4 Zimmerwohnung mit Balkon und Garage - Nähe des Freizeitzentrums Waldpark

??????? ????????: 24065054

???? ??????: 299.000 EUR • ?????????: ca. 97 m^2 • ???????: 4

??????? ????????: 24065054 - 63179 Obertshausen – Hausen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 24065054 - 63179 Obertshausen – Hausen

?? ??? ?????

??????? ????????	24065054
?????????	ca. 97 m²
??????	1
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1967
????? ??????????	1 x ??????, 10000 EUR (??????)

???? ??????	299.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ?????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 15 m²
??????	WC ??????????, ?????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24065054 - 63179 Obertshausen – Hausen

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	12.08.2028
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	119.20 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2010

??????? ????????: 24065054 - 63179 Obertshausen – Hausen

?? ???????

??????? ????????: 24065054 - 63179 Obertshausen – Hausen

?? ???????

??????? ????????: 24065054 - 63179 Obertshausen – Hausen

?? ???????

??????? ????????: 24065054 - 63179 Obertshausen – Hausen

?? ???????

??????? ????????: 24065054 - 63179 Obertshausen – Hausen

?? ???????

??????? ????????: 24065054 - 63179 Obertshausen – Hausen

?? ???????

??????? ????????: 24065054 - 63179 Obertshausen – Hausen

?? ???????

??????? ????????: 24065054 - 63179 Obertshausen – Hausen

?? ???????

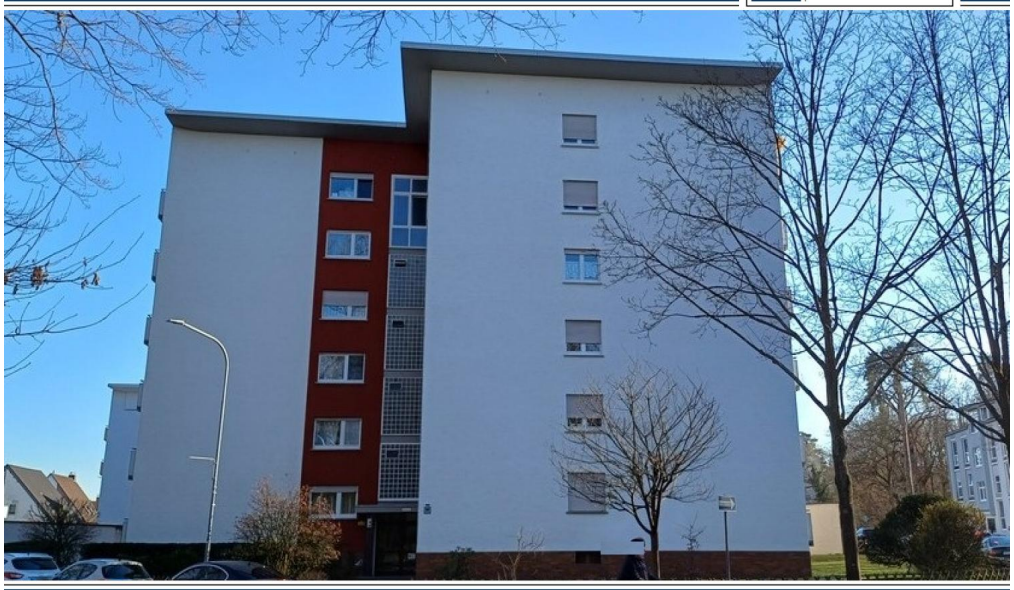
??????? ????????: 24065054 - 63179 Obertshausen – Hausen

?? ???????

??????? ????????: 24065054 - 63179 Obertshausen – Hausen

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

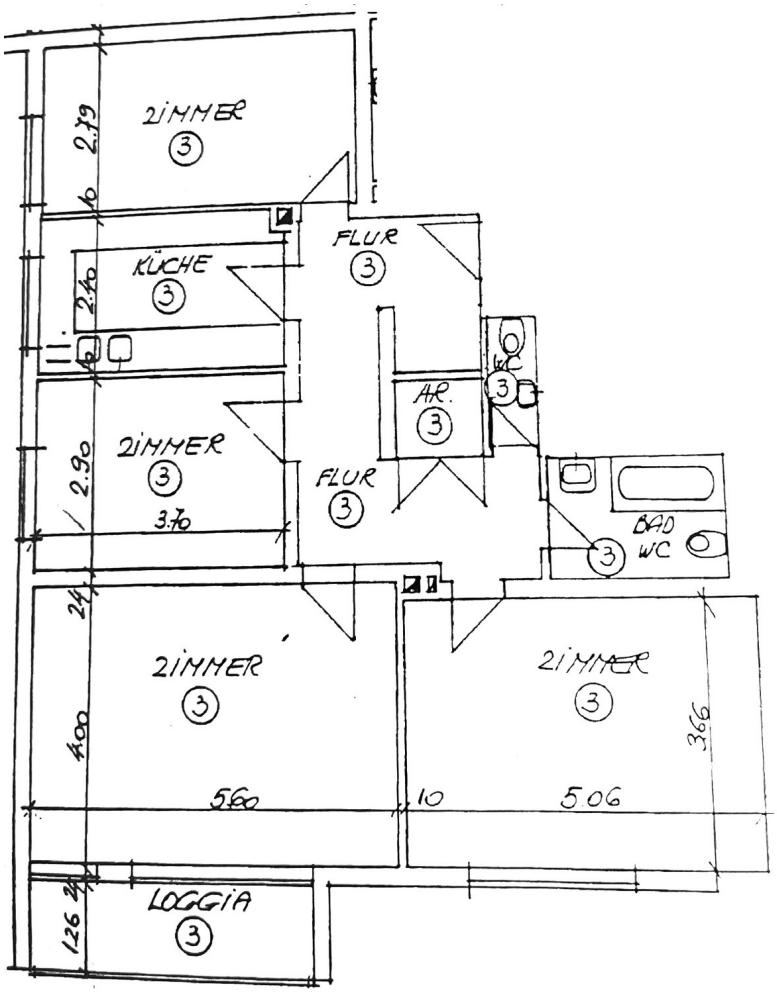


??????? ????????: 24065054 - 63179 Obertshausen – Hausen

?? ???????

??????? ????????: 24065054 - 63179 Obertshausen – Hausen

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24065054 - 63179 Obertshausen – Hausen

??? ????? ????????

Schlafzimmer 1: 13,95 qm

Schlafzimmer 2: 10,73 qm

Schlafzimmer 3: 18,52 qm

Küche: 8,88 qm

Wohnzimmer: 22,40 qm

Bad: 4,4 qm

WC: 1,5 qm

Abstellkammer: 1,5 qm

Flur: 12,42 qm

Loggia: 4,3 x 1,26x 05= 2,7 qm

Ergibt : 97 qm

??????? ????????: 24065054 - 63179 Obertshausen – Hausen

????????????? ??? ???????

- Balkon
- Küche mit Einbauküche
- Gäste-WC
- Badezimmer: Die Wohnungen verfügen über modernisierte Badezimmer, darunter auch Einheiten mit walk-in Duschen, die den Wohnkomfort erhöhen.
- Parkettboden
-Abstellraum (eingebaute Waschmaschine)
- Kellerraum (ca. 15 m²)
- gemeinschaftlich genutzter Trockenraum und Fahrradkeller
- Heizung: Die Ölheizung aus dem Jahr 2010 sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Regelmäßige Wartungen gewährleisten eine effiziente Nutzung.
- Fassadensanierung: Im Jahr 2016 wurde die Fassade des Hauses saniert.
sowie komplett neue Balkone angebaut.
- Rücklagen: Die Eigentümergemeinschaft hat einen Eigenanteil von 25.000 € an den Rücklagen gebildet, was auf eine vorausschauende Instandhaltungsplanung hinweist.
- Das Treppenhaus wurde Dezember 2024 renoviert.
- Garage

Sanierungen am Haus:
- 2025 geplante Dachsanierung (durch Sonderumlage bereits finanziert)
- 2024 Verlegung und Instandhaltung des Fahrradabstellplatzes
- 2024 Treppenhaussanierung
- ca. 2016 Sanierung der Wasserstränge (betreffend der Wohnung im Bad)
- ca. 2016 Fassadensanierung und Balkonerneuerung komplett
- ca. 2015 neuer Gartenzaun

Wohnung:
Neue Elektrogeräte in der Küche (Herd, Spülmaschine, Dunstabzug) 2022
- Sanierung des Bades und des Gäste-WCs vor ca. 8 Jahren
- Verlegung Parkett in Wohn- und Schlafzimmer, Fliesen in den restlichen Räumen vor ca. 10 Jahren.

??????? ????????: 24065054 - 63179 Obertshausen – Hausen

??? ??? ??? ??????????

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 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.

??????? ????????: 24065054 - 63179 Obertshausen – Hausen

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 119.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ????????: 24065054 - 63179 Obertshausen – Hausen

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com