

Obertshausen

Για ιδιοκατοίκηση: Ελκυστικό διαμέρισμα 3 δωματίων με υπαίθριο χώρο στάθμευσης και διπλοκατοικία - κεντρική τοποθεσία στο Obertshausen

Αριθμός ακινήτου: 25065009



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 325.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 89 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

Αριθμός ακινήτου: 25065009 - 63179 Obertshausen

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25065009 - 63179 Obertshausen

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25065009	Τιμή αγοράς	325.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 89 m ²	Διαμέρισμα	Πάτωμα
Απασχόληση από	02.05.2026	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	3		
Κατάσταση του ακινήτου	2		
τουαλέτα	1	Έτος ανακαίνισης	2021
Έτος κατασκευής	1994	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
		Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 6 m ²
		Έπιπλα	WC επισκεπτών, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25065009 - 63179 Obertshausen

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	63.70 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	04.05.2028	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1994

Αριθμός ακινήτου: 25065009 - 63179 Obertshausen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25065009 - 63179 Obertshausen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25065009 - 63179 Obertshausen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25065009 - 63179 Obertshausen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25065009 - 63179 Obertshausen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25065009 - 63179 Obertshausen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25065009 - 63179 Obertshausen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25065009 - 63179 Obertshausen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25065009 - 63179 Obertshausen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25065009 - 63179 Obertshausen

Το ακίνητο

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN*

Gerne schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/eppstein

Αριθμός ακινήτου: 25065009 - 63179 Obertshausen

Μια πρώτη εντύπωση

Ελκυστικό διαμέρισμα 3 δωματίων - κεντρική τοποθεσία στο Obertshausen. Το ακίνητο βρίσκεται στο ισόγειο (υπερυψωμένο ισόγειο) ενός καλοδιατηρημένου συγκροτήματος κατοικιών (κατασκευής 1994) με 16 μονάδες σε 3 ορόφους. Το διαμέρισμα προσφέρει περίπου 89 τ.μ. χώρου διαβίωσης, που περιλαμβάνει διάδρομο, υπνοδωμάτιο, κουζίνα με εντοιχισμένα ντουλάπια, τουαλέτα επισκεπτών, μπάνιο και καθιστικό/τραπεζαρία με πρόσβαση στον εξωτερικό χώρο. Παρέχεται ζεστό νερό από ταχυθερμοσίφωνα. Το διαμέρισμα θα είναι διαθέσιμο από την 1η Ιανουαρίου 2026. Μη διστάσετε να επικοινωνήσετε μαζί μας για οποιοσδήποτε ερωτήσεις. Στην τιμή περιλαμβάνονται μια διπλή θέση στάθμευσης στον ιδιόκτητο χώρο στάθμευσης του κτιρίου, καθώς και μια επιπλέον θέση στάθμευσης. Αυτή η προσφορά είναι ιδιαίτερα ελκυστική για απαιτητικούς singles ή ζευγάρια, καθώς και για πρωτοπόρους επενδυτές που εκτιμούν τις εξαιρετικές συγκοινωνιακές συνδέσεις με την μητρόπολη του Ρήνου-Μάιν, τη Φρανκφούρτη.

Αριθμός ακινήτου: 25065009 - 63179 Obertshausen

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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
- Nahegelege Parkanlage
- Nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten

Αριθμός ακινήτου: 25065009 - 63179 Obertshausen

Όλα για την τοποθεσία

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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25065009 - 63179 Obertshausen

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 63.70 kwh/(m²*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.

Αριθμός ακινήτου: 25065009 - 63179 Obertshausen

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Felix Stemmler

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach

Tel.: +49 69 - 82 37 633 0

E-Mail: offenbach@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com