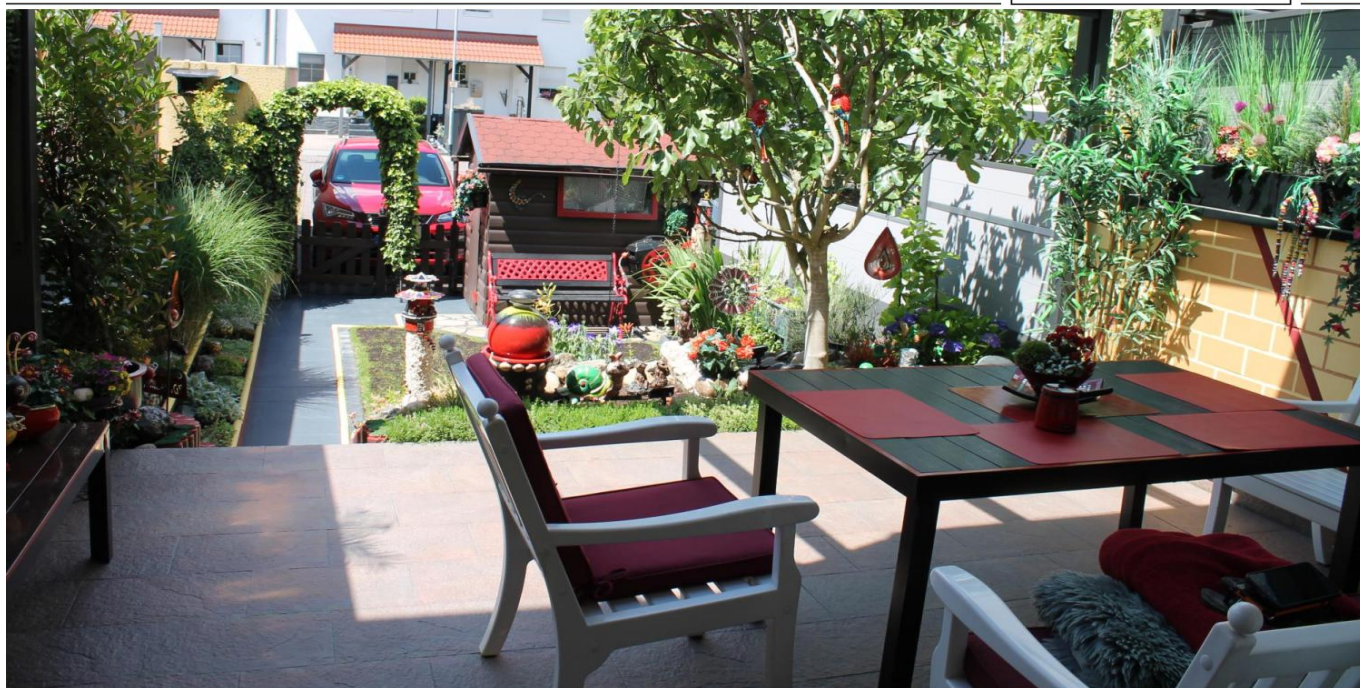


Obertshausen – Hausen

Schönes Reihenmittelhaus in familienfreundlicher Lage – Obertshausen / Hausen

CODICE OGGETTO: 25065029



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 529.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 135 m²

CODICE OGGETTO: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25065029
Superficie netta	ca. 125 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	01.12.2025
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1992
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	529.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 41 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.09.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	66.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

CODICE OGGETTO: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

La proprietà



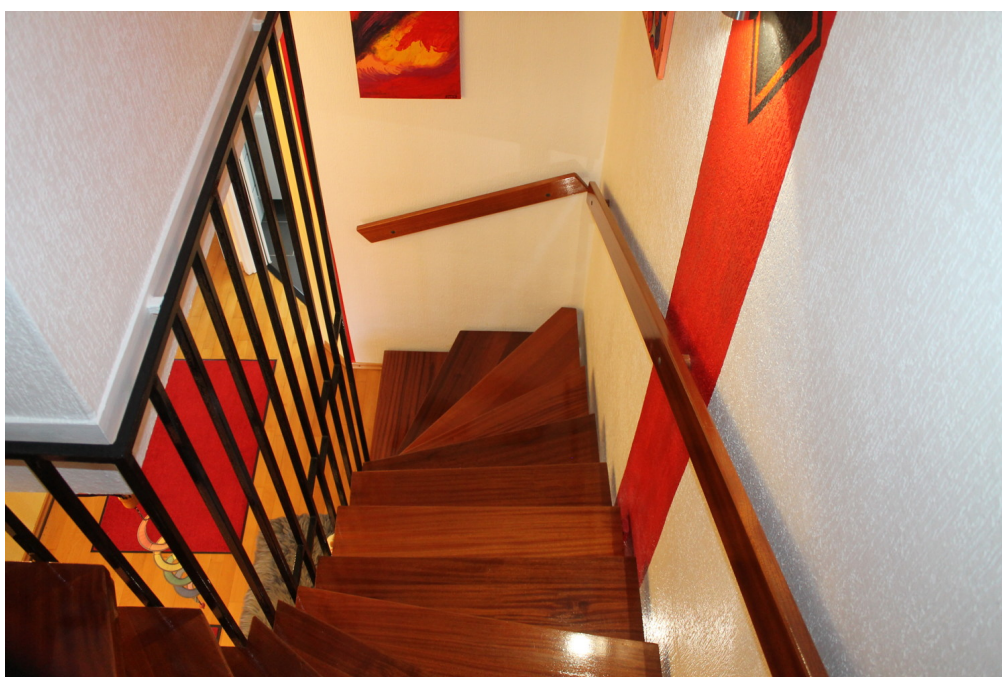
CODICE OGGETTO: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



VON POLL
IMMOBILIEN®

Gerne schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.



www.von-poll.com/eppstein

CODICE OGGETTO: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

Una prima impressione

Schönes Reihenmittelhaus in familienfreundlicher Lage – Obertshausen / Hausen

Auf einer Wohnfläche von ca. 125m² plus Hobbyraum und einer insgesamt Nutzfläche von 167m² präsentiert sich das Reihenendhaus (BJ 1992) mit 5 Zimmern, überdachter Terrasse und Balkon auf einem ca. 135m² Grundstück mit liebevoll angelegten Gartenbereich.

Im Erdgeschoss befindet sich das Entrée mit Tageslicht-Gäste-WC und Garderobenbereich. Die offene Küche mit Einbauküche geht fliesend in den Wohn-Essbereich über, welcher Zugang zur Terrasse und zum Gartenbereich gewährt.

In der ersten Etage befinden sich 2 Schlafräume, einer mit Zugang zum Balkon mit Gartenblick und das Tageslichtbad mit Wanne und Doppelwaschbecken, welches mit Elektro-Fußbodenheizung versehen ist.

Die 2 Etage bietet weitere 2 Schlaf- oder Arbeitsräume.

Das Haus ist vollständig unterkellert mit 3 gefliesten Räumlichkeiten inklusive Hauswirtschaftsraum, Werkstatt und Saunabereich.

Die Heizungsanlage wurde 2013 erneuert.

Das Haus wurde jährlich ständig in Stand gehalten und ist in einem hervorragenden Zustand.

Selbstverständlich steht ein PKW-Freistellplatz zur Verfügung, ebenso ein Gartenhaus zur Unterbringung der Fahrräder und Gartenutensilien.

Die Immobilie ist besonders attraktiv für eine Familie, welche ein nettes nachbarschaftliches Verhältnis und die sehr gute Anbindung an die Autobahn in einer familienfreundlichen Lage - vor den Toren der Rhein-Main-Metropole Frankfurts - schätzen.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätte sowie die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.

Verfügbar ab 1.12.2025

CODICE OGGETTO: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

Dettagli dei servizi

- Familienfreundliche Lage Obertshausen/ Hausen, ansprechende Schnittführung
- Offene Küche mit Einbauküche (wahlweise Gas-oder Elektroanschluß)
- Terrasse gefliest mit Abgang in den abgeschlossenen Gartenbereich mit Gartenhaus
- Überdachter Terrassenbereich mit neuer Glasüberdachung inkl. Markise
- Balkon in der ersten Etage
- Sauna im Untergeschoss
- Tageslicht-Gäste-WC
- Tageslichtbad mit Dusch-Badewanne und Doppelwaschbecken, Fußbodenheizung
- Bodenbelag: Fliesenboden Im Erdgeschoss und Untergeschoss, Echtholzparkett in den beiden oberen Etagen
- Befeuerung: Gas-Zentralheizung 2013
- Sprossenfenster, Doppelverglasung mit elektrischen Rollläden z. T. elektrisch, Hebeschiebeanlage zum Garten (abschließbar)
- Echtholztreppe, offenes Treppenhaus zum Untergeschoss
- Internet; Kabelanschluss -- vorhanden 1000 MB, Glasfaseranschluss beantragt unel wird -2025 verlegt. NOIQsseeL Planz 2025
- Spitzdachboden gedämmt
- PKW-Frestellplatz
- Liebevolle Vorgartengestaltung

CODICE OGGETTO: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

Tutto sulla posizione

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 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), 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.

CODICE OGGETTO: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 66.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

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 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.

CODICE OGGETTO: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach

Tel.: +49 69 - 82 37 633 0

E-Mail: offenbach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com