

## Obertshausen

Per uso privato: grazioso appartamento di 3 locali  
con posto auto esterno e parcheggio duplex -  
posizione centrale a Obertshausen

Codice oggetto: 25065009



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

PREZZO D'ACQUISTO: 345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25065009 - 63179 Obertshausen

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

Codice oggetto: 25065009 - 63179 Obertshausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25065009
Superficie netta	ca. 89 m²
DISPONIBILE DAL	01.01.2026
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	345.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 6 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 25065009 - 63179 Obertshausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	63.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	04.05.2028	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 25065009 - 63179 Obertshausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25065009 - 63179 Obertshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25065009 - 63179 Obertshausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25065009 - 63179 Obertshausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25065009 - 63179 Obertshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25065009 - 63179 Obertshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25065009 - 63179 Obertshausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25065009 - 63179 Obertshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25065009 - 63179 Obertshausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25065009 - 63179 Obertshausen

## 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

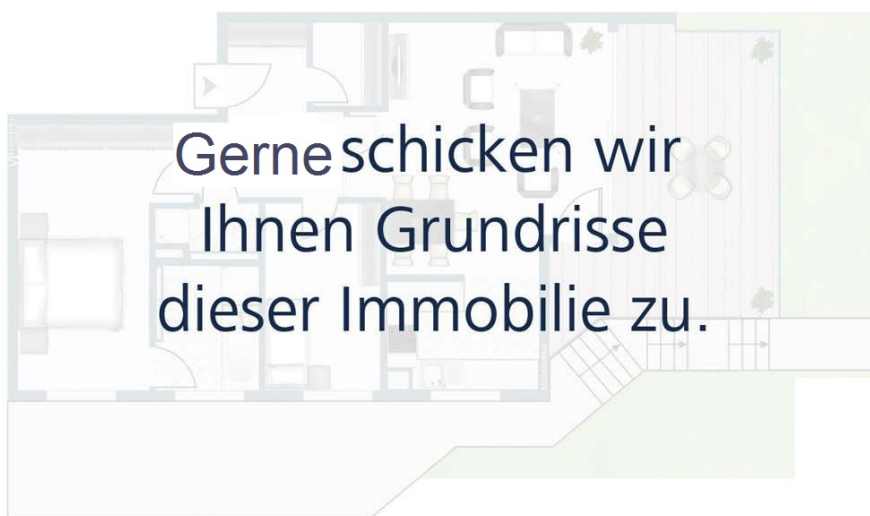
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



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



Codice oggetto: 25065009 - 63179 Obertshausen

## Una prima impressione

Grazioso appartamento di 3 locali in posizione centrale a Obertshausen. L'immobile si trova al piano terra (piano rialzato) di un complesso residenziale ben curato (costruito nel 1994) con 16 unità distribuite su 3 piani. L'appartamento offre circa 89 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, composto da ingresso, camera da letto, cucina con mobili componibili, bagno per gli ospiti, bagno di servizio e zona soggiorno/pranzo con accesso all'esterno. L'acqua calda è fornita da uno scaldabagno istantaneo. L'appartamento sarà disponibile dal 1° gennaio 2026. Non esitate a contattarci per qualsiasi domanda. Un posto auto duplex nel parcheggio privato del condominio e un ulteriore posto auto sono inclusi nel prezzo. Questa offerta è particolarmente interessante per single o coppie esigenti, nonché per investitori lungimiranti che apprezzano gli ottimi collegamenti con la metropoli di Francoforte sul Reno-Meno.

Codice oggetto: 25065009 - 63179 Obertshausen

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25065009 - 63179 Obertshausen**

## 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 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 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), 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.



Codice oggetto: 25065009 - 63179 Obertshausen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 63.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25065009 - 63179 Obertshausen

## 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](mailto:offenbach@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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