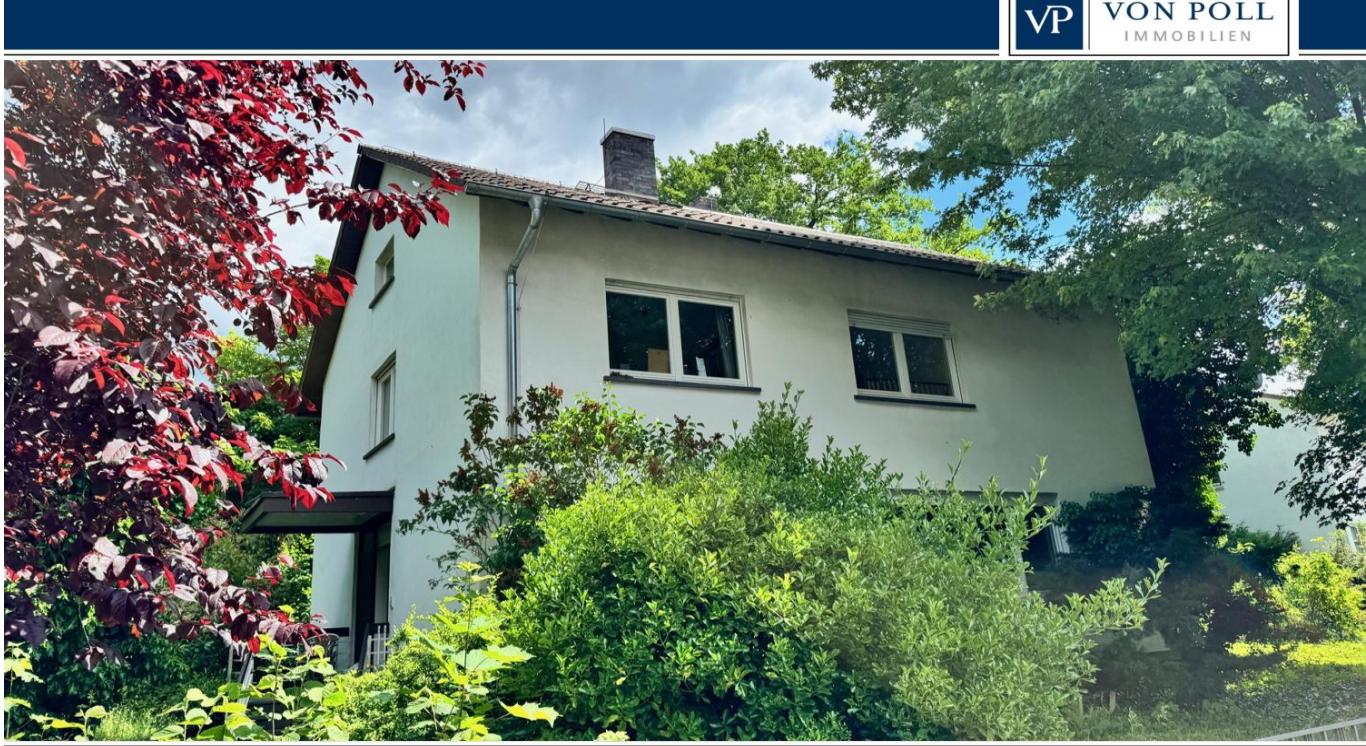


Obertshausen – Hausen

## Spaziosa casa in posizione centrale a Obertshausen, vicino al parco forestale

**Codice oggetto: 25065018**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 849.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 156,06 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 824 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25065018 - 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: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25065018	Prezzo d'acquisto	849.000 EUR
Superficie netta	ca. 156,06 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Anno di costruzione	1962	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## La proprietà



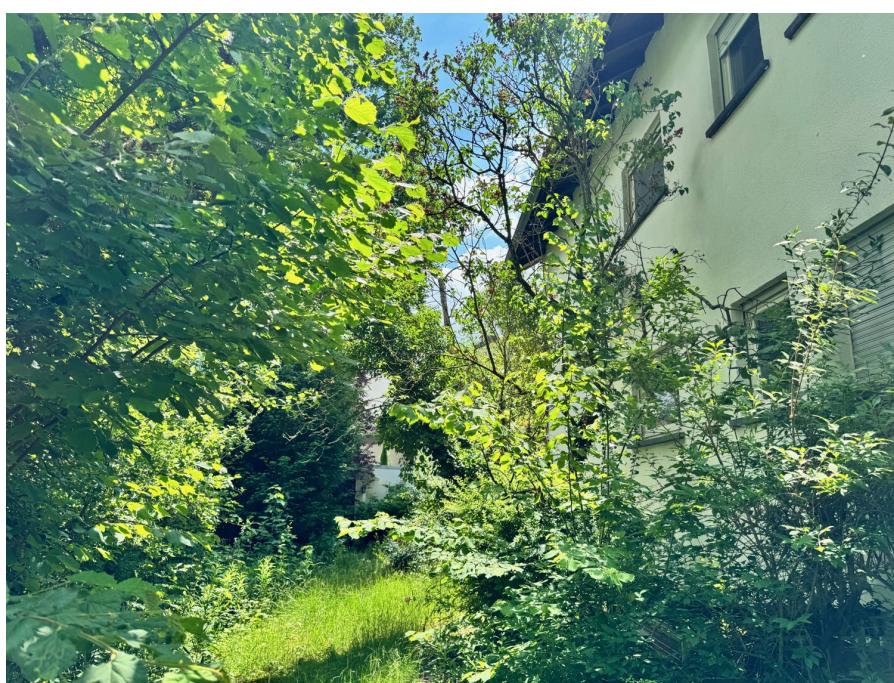
Codice oggetto: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## La proprietà



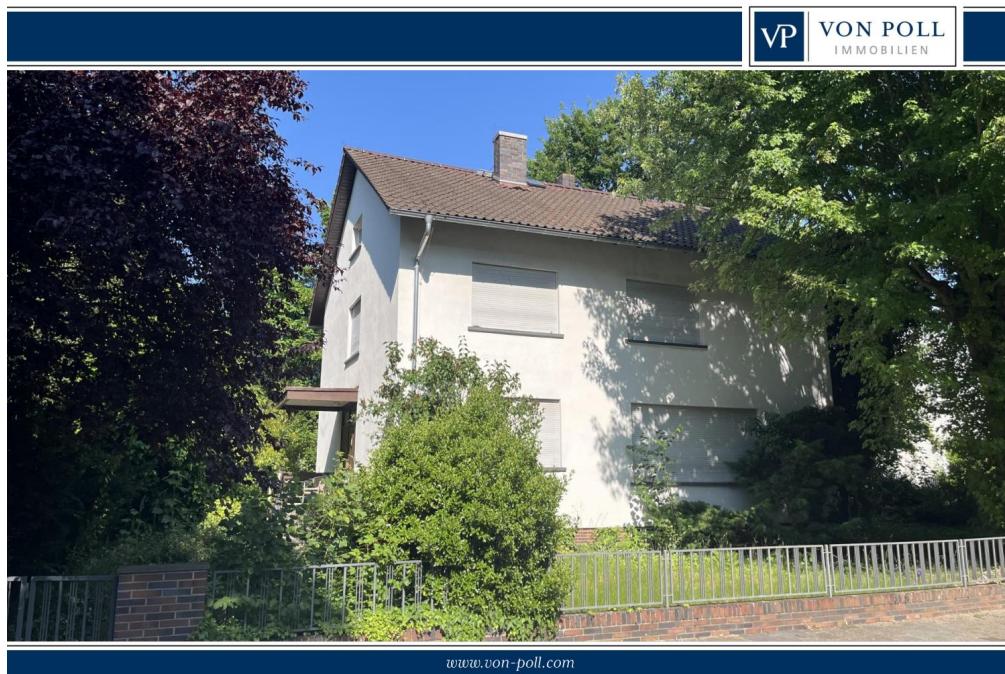
Codice oggetto: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## La proprietà



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Codice oggetto: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## La proprietà

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

Codice oggetto: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## Una prima impressione

In vendita una casa unifamiliare indipendente costruita nel 1962 nella ricercata zona residenziale di Obertshausen/Hausen. La superficie abitabile di circa 156 m<sup>2</sup> si sviluppa su due piani e si trova su un terreno angolare di circa 824 m<sup>2</sup> in un tranquillo quartiere residenziale. La casa dispone inoltre di un seminterrato completo e di una soffitta con ulteriore spazio di stoccaggio personalizzabile a proprio piacimento. L'immobile è composto da un totale di sei locali, tra cui quattro camere da letto, due bagni, un bagno per gli ospiti, una cucina e una zona soggiorno/pranzo con accesso alla terrazza e allo spazio esterno. Due delle quattro stanze al piano superiore hanno accesso a un balcone. La casa è stata parzialmente ristrutturata nel 2008, offrendo ai futuri proprietari un ottimo punto di partenza per ulteriori lavori di ristrutturazione. Il giardino rigoglioso sul retro offre un'eccellente privacy. Grazie alla generosa disposizione degli spazi e alla planimetria ben progettata, l'immobile è ideale per una famiglia. L'offerta include un garage singolo con parcheggio per altri 3 veicoli.

Codice oggetto: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## Dettagli dei servizi

- Freistehendes 1 Familienhaus in begehrter Lage Obertshausen / Hausen
- Garage und 3 Freistellplätze
- Dach erneuert in 2016
- 1 Terrasse, 1 Balkon
- Fenster: Holzfenster (einfachverglast) mit Rollläden
- Stäbchenparkett im Erdgeschoss Wohnbereich
- Marmortreppenhaus
- Sanitäre Einrichtungen auf beiden Etagen:
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Tageslichtwannenbad mit Duschkabine in der ersten Etage
- Dachboden mit zusätzlichem Stauraum
- Komplett unterkellert
- Abgeschlossene Toreinfahrten
- Großer Garten mit Terrasse
- Strahlungsheizkörper
- Parkanlage vor Ort

Codice oggetto: 25065018 - 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 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 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.

Codice oggetto: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## Ulteriori informazioni

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25065018 - 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](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)