

Obertshausen

Reihenmittelhaus in Waldrandlage Obertshausen mit Garage

Codice oggetto: 26065007



PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 295 m²

Codice oggetto: 26065007 - 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: 26065007 - 63179 Obertshausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26065007
Superficie netta	ca. 155 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1975
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2000
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26065007 - 63179 Obertshausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	28.06.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	115.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

Codice oggetto: 26065007 - 63179 Obertshausen

La proprietà



Codice oggetto: 26065007 - 63179 Obertshausen

La proprietà



Codice oggetto: 26065007 - 63179 Obertshausen

La proprietà



Codice oggetto: 26065007 - 63179 Obertshausen

La proprietà



Codice oggetto: 26065007 - 63179 Obertshausen

La proprietà



Codice oggetto: 26065007 - 63179 Obertshausen

La proprietà



Codice oggetto: 26065007 - 63179 Obertshausen

La proprietà



Codice oggetto: 26065007 - 63179 Obertshausen

La proprietà



Codice oggetto: 26065007 - 63179 Obertshausen

La proprietà



Codice oggetto: 26065007 - 63179 Obertshausen

La proprietà



Codice oggetto: 26065007 - 63179 Obertshausen

La proprietà



Codice oggetto: 26065007 - 63179 Obertshausen

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gerne schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/eppstein

Codice oggetto: 26065007 - 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

Codice oggetto: 26065007 - 63179 Obertshausen

Una prima impressione

Familienfreundliches Reihemittelhaus in Waldrandlage Obertshausen

Auf einer Wohnfläche von ca.155m² plus Hobbyraum präsentiert sich das Reihemittelhaus (BJ 1975) mit 5 Zimmern, überdachter Terrasse und Balkon auf einem ca. 295m² großen Grundstück mit Gartenhaus und zusätzlicher Garage.

Im Erdgeschoss befindet sich das Entrée mit Tageslicht-Gäste-WC und Garderobenbereich. Der Flurbereich ist mit Marmor ausgestattet.

Die Küche ist bereits mit einer Einbauküche versehen und bietet Raum für einen zusätzlichen Esstisch.

Der großzügige, kombinierte Wohn- und Essbereich gewährt direkten Zugang zur Terrasse und zum Gartenbereich.

In der ersten Etage befinden sich 3 Schlafräume, zwei mit Zugang zum Balkon mit Gartenblick und das Tageslichtbad mit Wanne und separater Duschkabine.

On Top das Dachstudio mit Tageslichtduschbad.

Das Haus ist vollständig unterkellert und wartet mit einem großen Hobbyraum von ca. 28 m² auf. Der Hobbyraum bietet zudem einen Treppenaufgang in den Gartenbereich.

Der Garten bietet mit einem Hinterausgang Zugang zum Waldrand und ist mit einem Gartenhaus zur Unterbringung der Gartenutensilien versehen.

Selbstverständlich steht eine Garage zur Verfügung und rundet das Angebot ab.

Die Immobilie ist besonders attraktiv für eine Familie, welche ein nettes nachbarschaftliches Verhältnis umgeben von blühender Natur, vor den Toren der Rhein-Main-Metropole Frankfurts schätzt.

Codice oggetto: 26065007 - 63179 Obertshausen

Dettagli dei servizi

- Familienfreundliche Lage Obertshausen Waldrandlage
- Ansprechende Schnittführung mit Dachstudio und Hobbykeller
- Küche mit Einbauküche
- Terrasse gefliest und Zugang zum Gartenbereich mit Gartenhaus
- Überdachter Terrassenbereich mit Pergola und Markise
- Balkon in der ersten Etage - Zugang von 2 Zimmern
- Hobbyraum ca. 28 m² im Untergeschoss
- Tageslicht-Gäste-WC
- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- Tageslichtduschbad im Dachstudio
- Bodenbelag: Fliesenboden, Marmor, Teppichboden und Vinylparkett im Erdgeschoss und Untergeschoss
- Befeuerung: Gas-Zentralheizung - Viessmann
- Holzfenster: Doppelverglasung mit Rollläden
- Echtholztreppe
- Garage

Codice oggetto: 26065007 - 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 eine eigenständige Stadt und liegt im waldreichen Naherholungsgebiet ca. 7 km südlich des Mains und südöstlich des Stadtzentrums von Offenbach.

Die beiden Ortsteile 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: 26065007 - 63179 Obertshausen

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.

Codice oggetto: 26065007 - 63179 Obertshausen

Partner di contatto

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

Felix Stemmler

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