

Obertshausen – Hausen

# Großzügiges Haus in zentraler Lage Obertshausen nähe Waldpark

Número da propriedade: 25065018



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

PREÇO DE COMPRA: 849.000 EUR • ÁREA: ca. 156,06 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 824 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## Numa vista geral

|                        |  |                             |   |
|------------------------|--|-----------------------------|---|
| Número da propriedade  | 25065018   | Preço de compra             | 849.000 EUR   |
| Área                   | ca. 156,06 m <sup>2</sup>                            | Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia  |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Quartos                | 6  | Modernização / Reciclagem   | 2016  |
| Ano de construção      | 1962   | Tipo de construção          | Sólido  |
| Tipo de estacionamento | 3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## Dados energéticos

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central |
| Aquecimento             | Gás                 |
| Certificado energético  | N/A                 |

Número da propriedade: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## O imóvel



[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)

Número da propriedade: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## O imóvel

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)

**Número da propriedade: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1962 in begehrter Wohnlage Obertshausen/Hausen.

Die Wohnfläche von ca. 156m<sup>2</sup> erstreckt sich über 2 Etagen und befindet sich auf einem Eckgrundstück von ca. 824m<sup>2</sup> in ruhiger Wohngegend.

Das Haus ist zudem vollunterkellert und verfügt über einen Dachboden mit zusätzlich Stauraum, welcher nach eigenem Gusto gestaltet werden kann.

Die Immobilie verfügt insgesamt über 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, 2 Badezimmer und ein Gäste-WC, sowie eine Küche und der Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Außenbereich. Zwei der vier Zimmer in der oberen Etage haben Zugang zum Balkon.

Das Haus wurde im Jahr 2008 bereits teilweise modernisiert, was den zukünftigen Eigentümern einen guten Ausgangspunkt für eventuelle Renovierungsmaßnahmen bietet.

Das eingewachsenes Grundstück bietet eine herrliche Privatsphäre im hinteren Garten.

Aufgrund der großzügigen Raumaufteilung und der gelungenen Schnittführung ist die Immobilie ideal für eine Familien geeignet.

Im Angebot enthalten sind 1 Einzelgaragen mit Parkmöglichkeiten für 3 weitere Fahrzeuge.

Número da propriedade: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## Detalhes do equipamento

- 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
- Komplette unterkellert
- Abgeschlossene Toreinfahrten
- Großer Garten mit Terrasse
- Strahlungsheizkörper
- Parkanlage vor Ort

**Número da propriedade: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## Outras informações

**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.

Número da propriedade: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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