

Obertshausen

# Attraktives Zweifamilienhaus in begehrter Lage Obertshausen

**CODICE OGGETTO: 24065038**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 700 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24065038 - 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: 24065038 - 63179 Obertshausen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24065038
Superficie netta	ca. 220 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1959

Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24065038 - 63179 Obertshausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	364.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.10.2032	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1959

CODICE OGGETTO: 24065038 - 63179 Obertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065038 - 63179 Obertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065038 - 63179 Obertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065038 - 63179 Obertshausen

## La proprietà



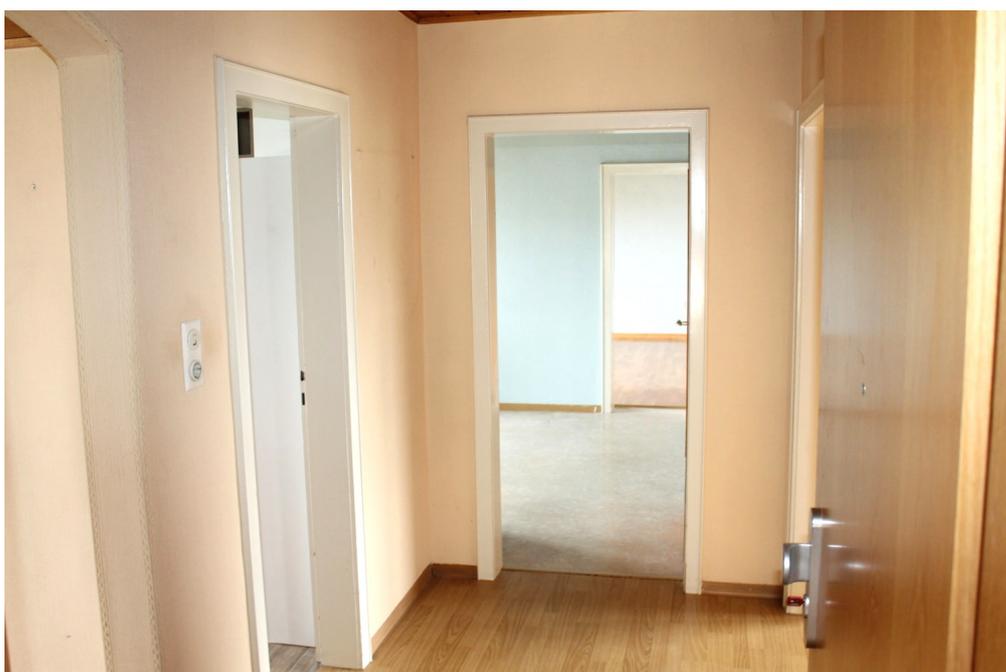
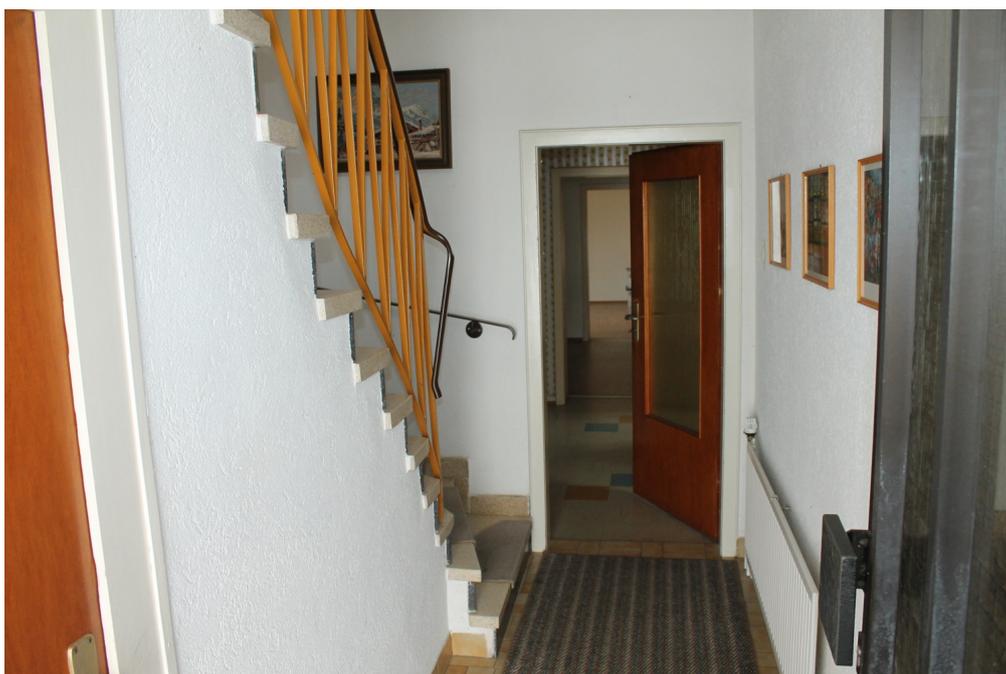
CODICE OGGETTO: 24065038 - 63179 Obertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065038 - 63179 Obertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065038 - 63179 Obertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065038 - 63179 Obertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065038 - 63179 Obertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065038 - 63179 Obertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065038 - 63179 Obertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065038 - 63179 Obertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065038 - 63179 Obertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065038 - 63179 Obertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065038 - 63179 Obertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065038 - 63179 Obertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24065038 - 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: 24065038 - 63179 Obertshausen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24065038 - 63179 Obertshausen**

## Una prima impressione

Familienfreundlich präsentiert sich das aparte 2-Familienaus (BJ`59 und Anbau `69) mit einer Wohnfläche von ca. 220m<sup>2</sup> auf einem ca. 700m<sup>2</sup> Grundstück mit angelegtem Garten.

Der Hauseingangsbereich bietet Zugang zu 2 eigenständigen, in sich abgeschlossenen Wohneinheiten.

Beide Wohneinheiten mit je 4-5 Räumlichkeiten auf ca.110m<sup>2</sup> brillieren durch die gelungene Schnittführung, jeweils mit großzügigem Wohn-Essbereich und Zugang zum Balkon und Ausblick auf den Garten mit Grünfläche und Baumbestand.

Zentral gelegen die Küche, im Obergeschoss ebenfalls mit Zugang zum Balkon und Einbauküche versehen.

Von Eingangsbereich sind Flur mit Zugang zum Gäste-WC und Bad, Küche und Wohnzimmer direkt zugänglich ebenso der vordere Flügel mit Schlaf- und Kinderzimmer bzw. Home-office.

Das Dachgeschoß dient zur Zeit als Stauraum.

Die Immobilie ist unterkellert und befindet sich in einem soliden Zustand, Wartungsarbeiten wurden stets durchgeführt.

Neben Wasch-und Heizungsraum stehen 3 private Nutzflächen und eine kleine Werkstatt zur Verfügung.

Das Angebot beinhaltet eine Garage und einen Frestellplatz in einer abgeschlossenen Toreinfahrt

Das Angebot ist besonders attraktiv für Wohnmodelle wie Generationswohnen, Naturliebhaber, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder die kleine Familie, die eine Wohneinheit zur Rekapitalisierung fremd vermieten möchte.

**CODICE OGGETTO: 24065038 - 63179 Obertshausen**

## Dettagli dei servizi

- Solides Zweifamilienhaus – 2 Wohneinheiten mit großzügiger Schnittführung über 2 Etagen in gepflegten Wohngebiet
- Original BJ 1959 - Anbau BJ 1969
- Beide Wohneinheiten mit Balkon
- Garten mit Gartenlaube und Gerätehaus
- Erdgeschoss /Hochparterre: ohne Einbauküche mit Originalbad und Gäste-WC
- Etage 1: mit saniertem Tageslichtbad und Einbauküche
- Fenster: Iso-Doppelverglasung mit Rollläden aus den 90er Jahren
- Bodenbelag: Parkett, Fliesen, PVC, Linoleum und Laminat,
- Dachgeschossbodendämmung
- Öl-Zentralheizung mit Kellertank ca. 10.000l - Verbrauch ca. 3.000 l/p.a.
- Voll unterkellert
- Abgeschlossene Toreinfahrt mit Zugang zur Garage und ein KFZ Frestellplatz
- Private Nutzfläche: Kellerraum im Untergeschoss, ebenso Gemeinschaftswaschküche
- Gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten und Restaurationen fußläufig erreichbar
- Günstige Verkehrsanbindung zur Autobahn und an die Öffentlichen Verkehrsmittel
- Sport-, Freizeit und Erholungsmöglichkeiten vor Ort

**CODICE OGGETTO: 24065038 - 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 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 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), 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: 24065038 - 63179 Obertshausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.10.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 364.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24065038 - 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)