

Obertshausen

# Attraktives 3 Familienhaus in begehrter Lage Obertshausen / Hausen

Objektnummer: 24065043



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

**KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156,81 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 300 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24065043 - 63179 Obertshausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24065043 - 63179 Obertshausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24065043	Kaufpreis	450.000 EUR
Wohnfläche	ca. 156,81 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1996	Nutzfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 24065043 - 63179 Obertshausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energie-Effizienzklasse	F
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht		
Energieausweis gültig bis	17.02.2030		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24065043 - 63179 Obertshausen

## Die Immobilie



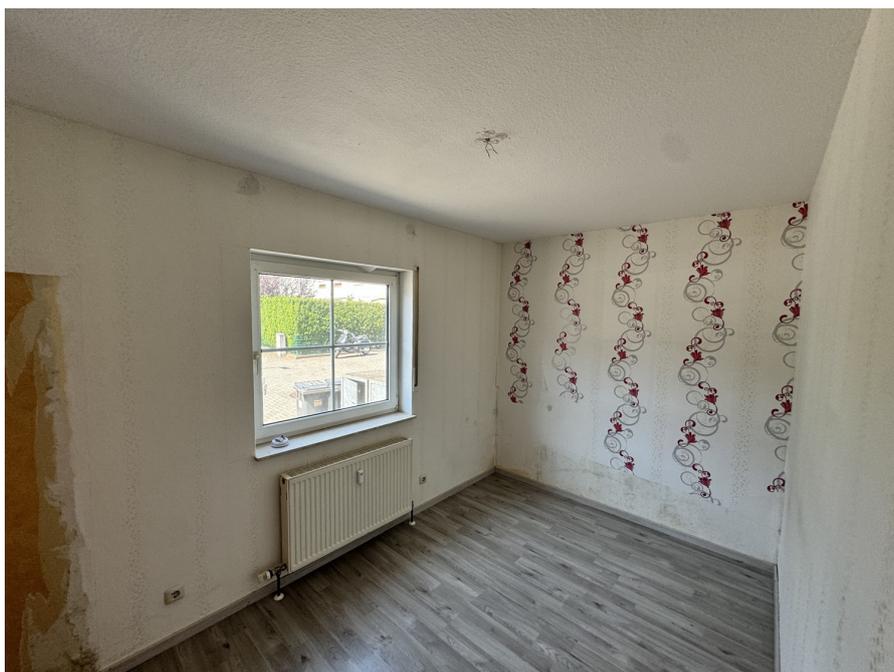
Objektnummer: 24065043 - 63179 Obertshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065043 - 63179 Obertshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065043 - 63179 Obertshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065043 - 63179 Obertshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065043 - 63179 Obertshausen

## Die Immobilie



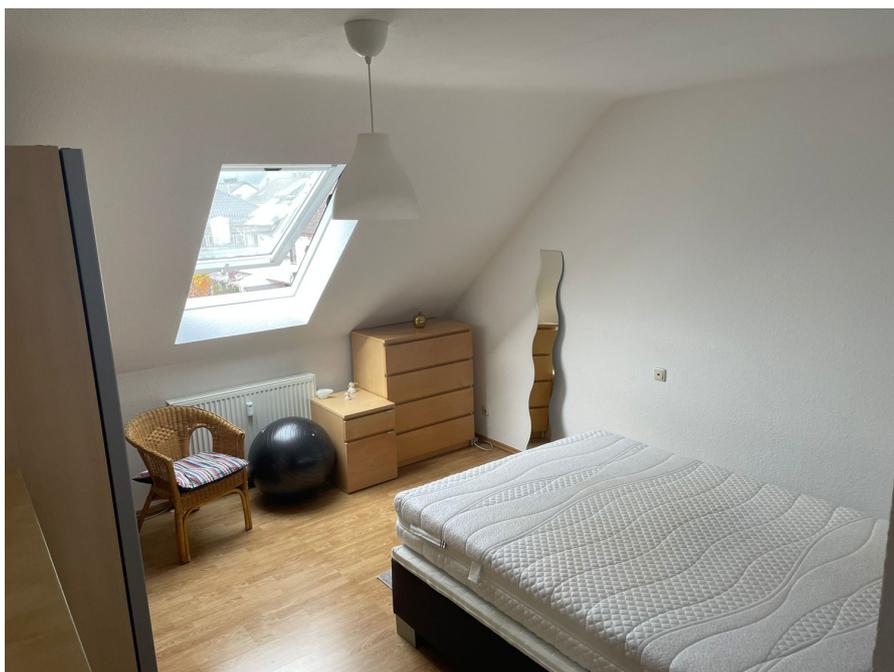
Objektnummer: 24065043 - 63179 Obertshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065043 - 63179 Obertshausen

## Die Immobilie



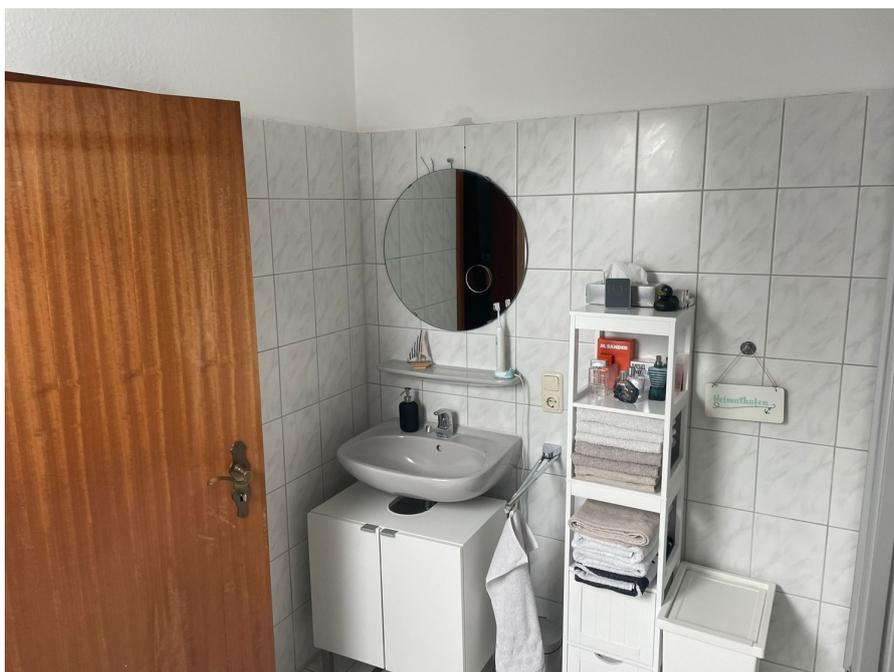
Objektnummer: 24065043 - 63179 Obertshausen

## Die Immobilie



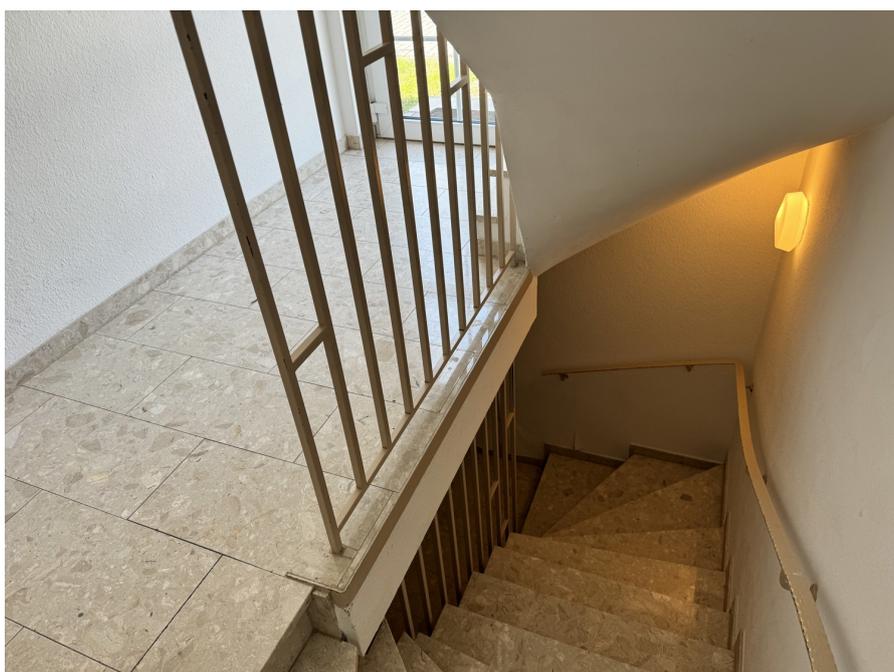
Objektnummer: 24065043 - 63179 Obertshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065043 - 63179 Obertshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24065043 - 63179 Obertshausen

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 24065043 - 63179 Obertshausen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 24065043 - 63179 Obertshausen

## Ein erster Eindruck

Gepflegt und mit freundlicher Mieterstruktur präsentiert sich das 3-Familienhaus auf einem Grundstück von ca. 300 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 156,81m<sup>2</sup> in Obertshausen Nähe Kapellenhof. Alle Wohneinheiten sind mit Fliesen in den Nassräumen und Laminat in den Wohn- und Schlafräumen ausgestattet. Die beiden Wohneinheiten in den oberen Etagen sind vermietet. Das Erdgeschoss steht derzeit leer und wurde nicht vermietet, da der neue Käufer der Immobilie eventuell selbst einziehen kann. oder die Vermietung nach seinen Wünschen gestalten kann. Die familienfreundliche Lage und Infrastruktur mit Spielplatz, Kita, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés vor Ort, sowie die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen das 3-Familienhaus besonders attraktiv für den Kapitalanleger mit Weitblick oder eine Familie mit Wunsch nach Rekapitalisierung.

Erdgeschoss: Das Erdgeschoss umfasst zwei Schlafzimmer, Küche und Bad sowie ein helles Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten. Diese Wohnung ist aktuell nicht vermietet und bietet somit die Möglichkeit zur Eigennutzung oder zur Neuvermietung. 1. Etage (Vermietet): Nettomiete 460,00 € Warmmiete 630,00 € Im ersten Obergeschoss befinden sich ebenfalls zwei großzügige Schlafzimmer, eine Küche und ein Bad, sowie das Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon mit Gartenblick. Diese Wohnung ist vermietet und bietet somit eine stabile Einnahmequelle. Dachgeschoss aktuell (vermietet) Mieter zieht zum 01.12.2024 aus: Kaltmiete derzeit 505,85 € Warmmiete 717,85 €. Die Dachgeschosswohnung besteht aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Bad. Auch diese Wohneinheit ist vermietet, was zusätzliche Mieteinnahmen generiert. Folgende Arbeiten werden noch ausgeführt Abriss der Holzhütte im Garten Erdgeschoss, Abdichtung des Balkons im 1. OG Terrasse zum Nachbarn wird abgedichtet. Heizungsanlage ist aus dem Baujahr 2009

Objektnummer: 24065043 - 63179 Obertshausen

## Alles zum Standort

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 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. 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.

Objektnummer: 24065043 - 63179 Obertshausen

## Sonstige Angaben

**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.

Objektnummer: 24065043 - 63179 Obertshausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93 Offenbach am Main  
E-Mail: [offenbach@von-poll.com](mailto:offenbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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