

Obertshausen

Attraktives 3 Familienhaus in begehrter Lage Obertshausen / Hausen

Número de propiedad: 24065043



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 156,81 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 300 m²

Número de propiedad: 24065043 - 63179 Obertshausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24065043 - 63179 Obertshausen

De un vistazo

Número de propiedad	24065043
Superficie habitable	ca. 156,81 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Baños	3
Año de construcción	1996
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	450.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 58 m ²
Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 24065043 - 63179 Obertshausen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas natural ligero		
Certificado energético válido hasta	17.02.2030		
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24065043 - 63179 Obertshausen

La propiedad



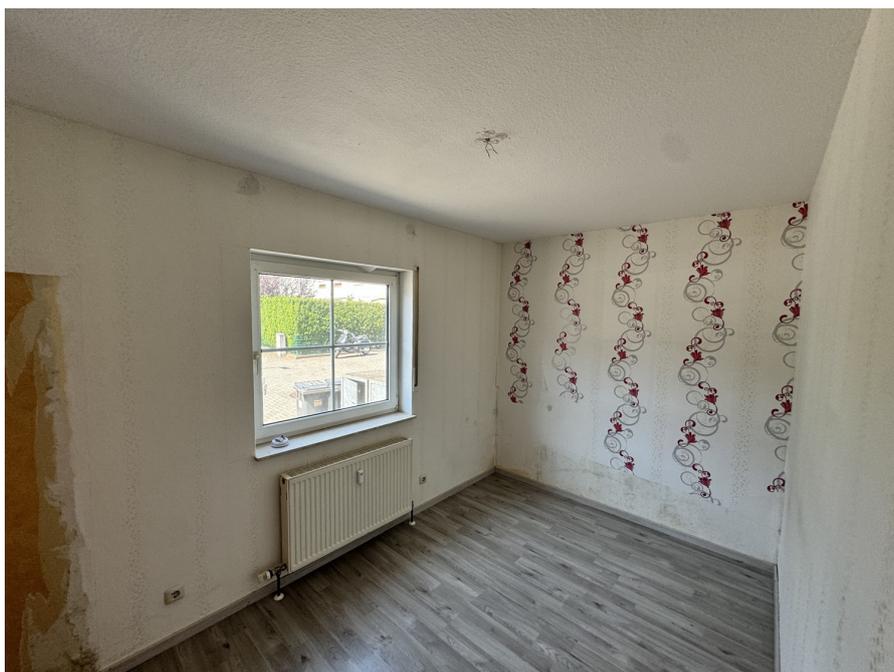
Número de propiedad: 24065043 - 63179 Obertshausen

La propiedad



Número de propiedad: 24065043 - 63179 Obertshausen

La propiedad



Número de propiedad: 24065043 - 63179 Obertshausen

La propiedad



Número de propiedad: 24065043 - 63179 Obertshausen

La propiedad



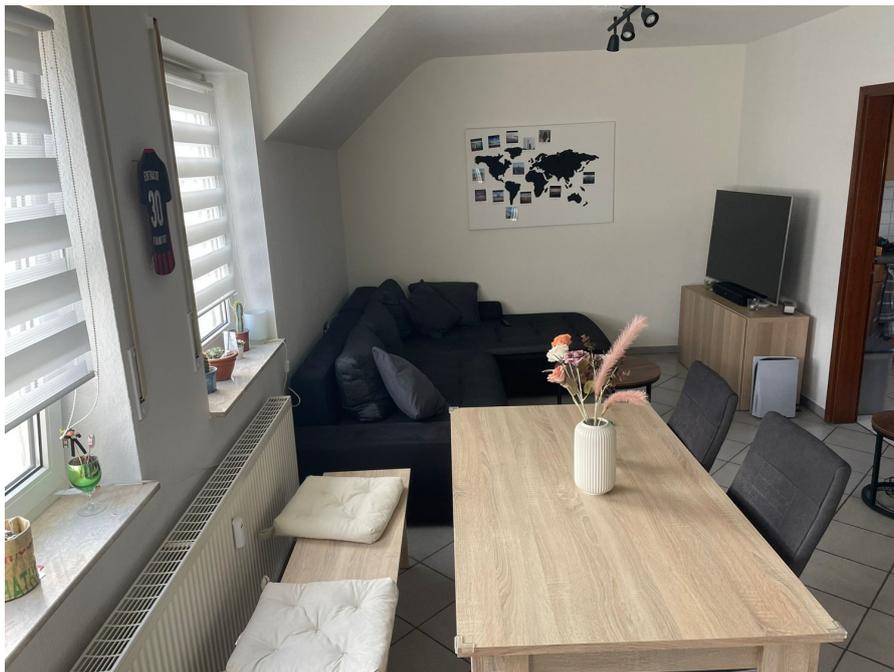
Número de propiedad: 24065043 - 63179 Obertshausen

La propiedad



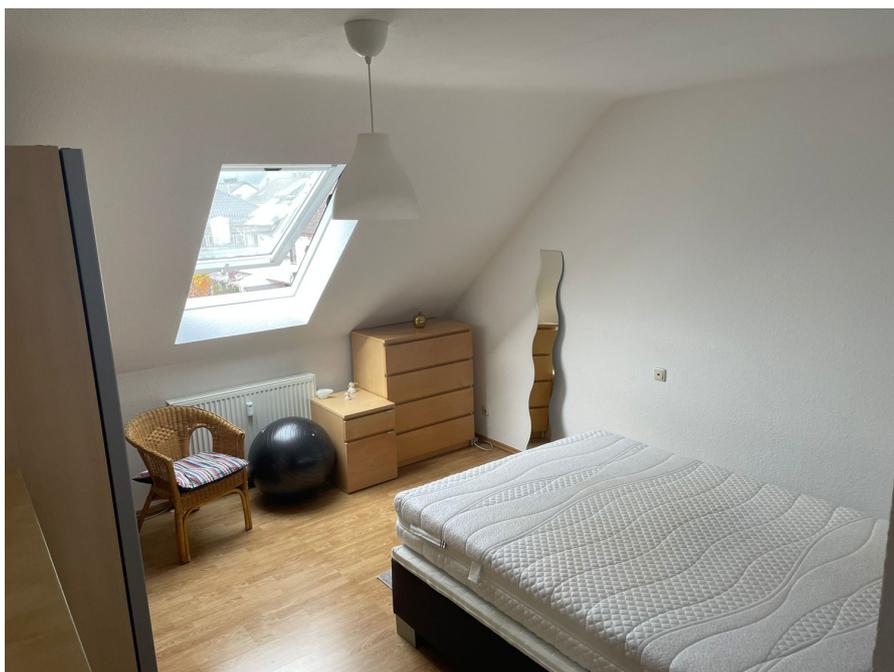
Número de propiedad: 24065043 - 63179 Obertshausen

La propiedad



Número de propiedad: 24065043 - 63179 Obertshausen

La propiedad



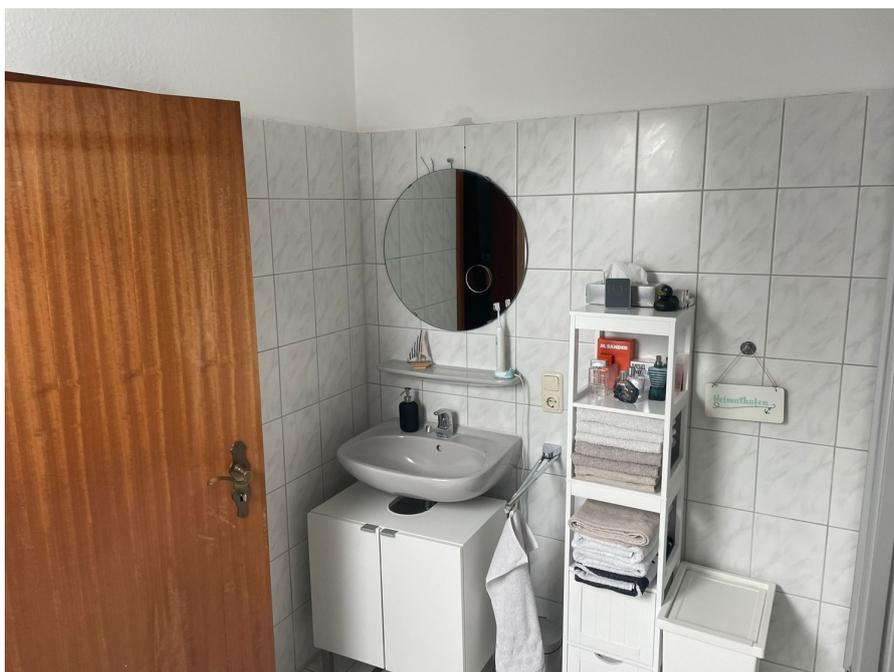
Número de propiedad: 24065043 - 63179 Obertshausen

La propiedad



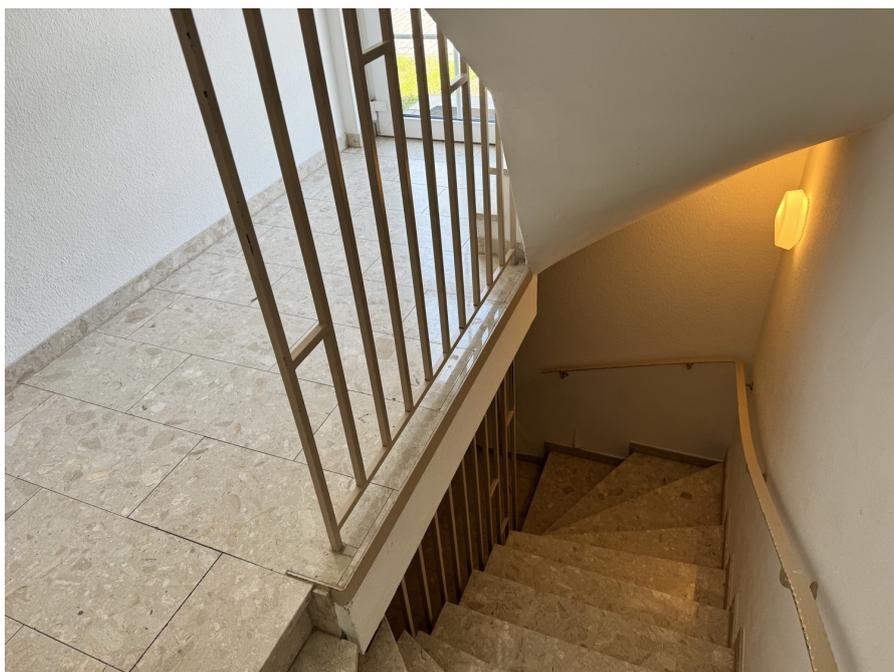
Número de propiedad: 24065043 - 63179 Obertshausen

La propiedad



Número de propiedad: 24065043 - 63179 Obertshausen

La propiedad



Número de propiedad: 24065043 - 63179 Obertshausen

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gerne schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

Número de propiedad: 24065043 - 63179 Obertshausen

La propiedad

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

Número de propiedad: 24065043 - 63179 Obertshausen

Una primera impresión

Gepflegt und mit freundlicher Mieterstruktur präsentiert sich das 3-Familienhaus auf einem Grundstück von ca. 300 m² und einer Wohnfläche von ca. 156,81m² 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

Número de propiedad: 24065043 - 63179 Obertshausen

Todo sobre la ubicación

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 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 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.

Número de propiedad: 24065043 - 63179 Obertshausen

Otros datos

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 de propiedad: 24065043 - 63179 Obertshausen

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

Frankfurter Straße 93 Offenbach en el Meno
E-Mail: offenbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com