

Obertshausen – Hausen

# - Kapitalanlage - Attraktive 2 – Zimmer-Maisonette-Wohnung - Obertshausen/Hausen

????????? ??????????: 24065031



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

???? ??????: 185.000 EUR • ??????????: ca. 62 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 24065031 - 63179 Obertshausen – Hausen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24065031 - 63179 Obertshausen – Hausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24065031	????? ???????	185.000 EUR
????????????	ca. 62 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????	2	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	1		
??????????	1		
????? ?????????????	1996	????? ?????????????	2020
		????????? ????????????	???????
		????????????????????	ca. 6 m <sup>2</sup>
		???????	?????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24065031 - 63179 Obertshausen – Hausen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	????? ??????? ??????	???????? ????????????? ?????????????	164.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	30.10.2027	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1996

???????? ??????????: 24065031 - 63179 Obertshausen – Hausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24065031 - 63179 Obertshausen – Hausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24065031 - 63179 Obertshausen – Hausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24065031 - 63179 Obertshausen – Hausen

?? ?????????





???????? ??????????: 24065031 - 63179 Obertshausen – Hausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24065031 - 63179 Obertshausen – Hausen

?? ?????????



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:

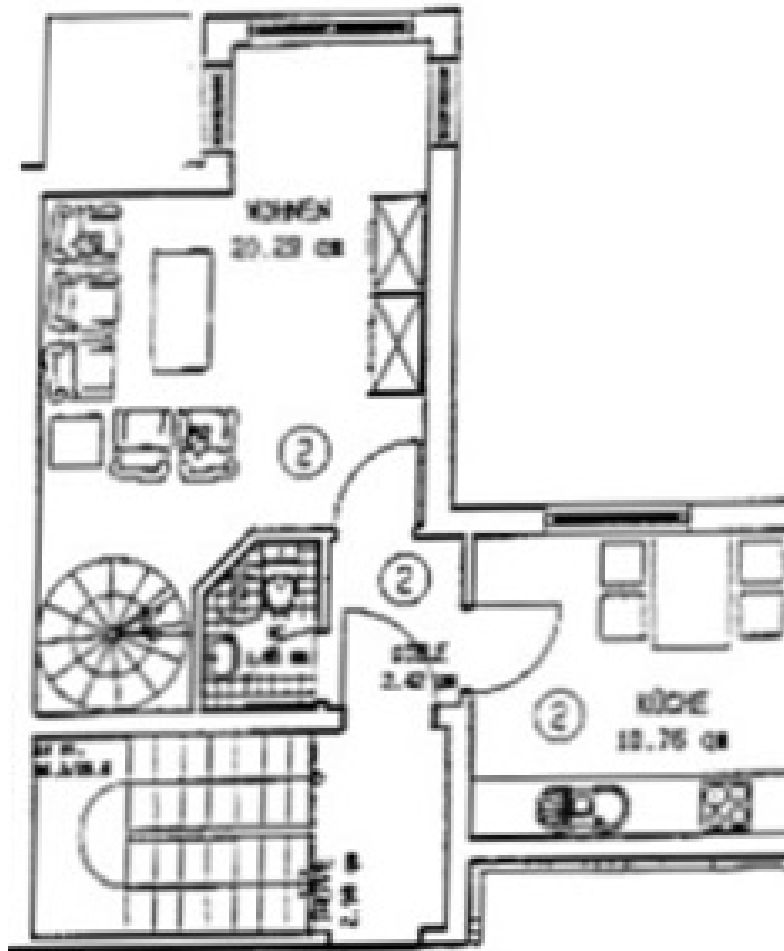
**0800 – 333 33 09**

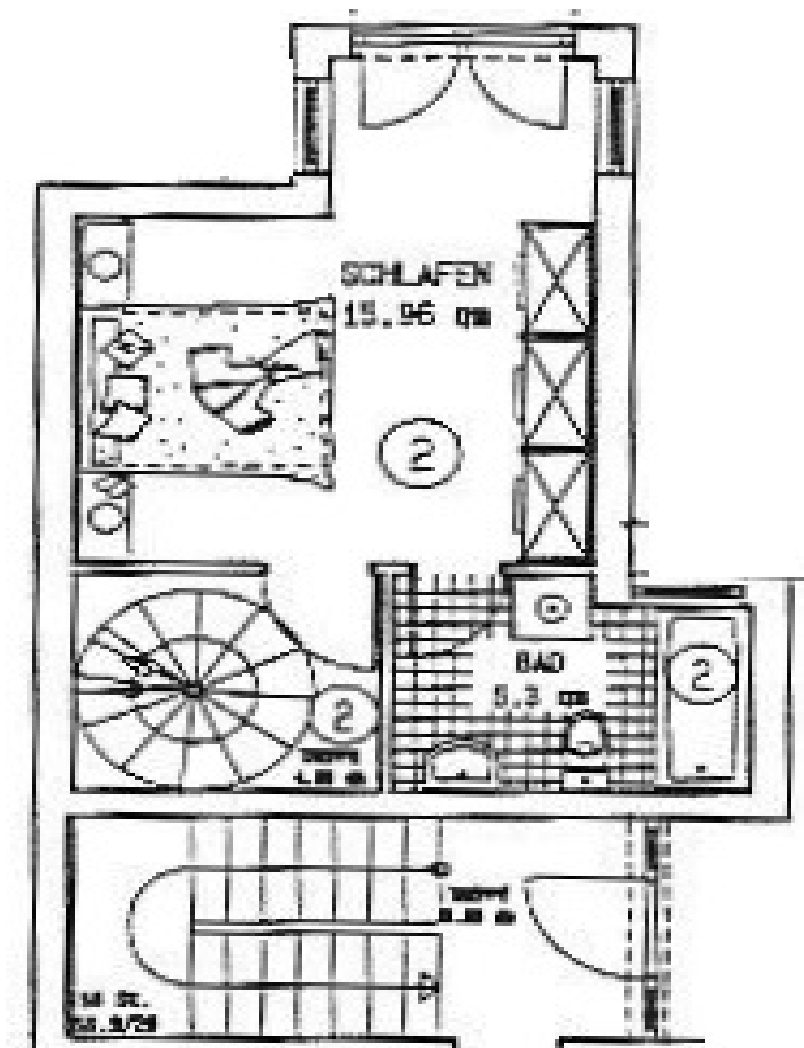
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

??????? ???????: 24065031 - 63179 Obertshausen – Hausen

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

???????? ??????????: 24065031 - 63179 Obertshausen – Hausen

??? ?????? ???????????

In begehrter Lage Obertshausen/Hausen in einem ruhigen Wohngebiet befindet sich die attraktive Wohneinheit in einem gepflegtem 6 Parteienhaus mit 3 Etagen. Auf einer Wohnfläche von ca. 62m<sup>2</sup> präsentiert sich die 2 Zimmer-Maisonette-Wohnung mit gekonnter Schnittführung im Erdgeschoss und in der 1 Etage mit Weitblick. Die beiden geräumigen Zimmer sind mit einer Echtholz-Wendeltreppe verbunden. Ebenerdig befindet sich neben dem Tageslicht-Wannenbad, ein Raum mit Zugang zur Terrasse und zum Außenbereich. Auf der ersten Etage befinden sich ein Gäste-WC, die Küche und das 2 Zimmer mit bodentiefen Fenstern, welches einen schönen Blick auf ein kleines Wäldchen freigibt. Die Küche ist bereits mit einer Einbauküche versehen. Die Nassräume sind zeitlos hell gefliest, Wohn- und Schlafzimmer mit pflegeleichtem Laminatboden (Buche hell) ausgestattet. Selbstverständlich steht ein Hausmeister und eine Hausverwaltung zur Verfügung. Ideal die Infrastruktur mit Anschluss an die A3 Anschluss Hanau oder Obertshausen (ca. 5 min.) und Anschluss an die Öffentlichen Verkehrsmittel (ca. 10 Gehminuten zum S-Bahnhof Obertshausen (S1)). Zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Post, Einkaufszentrum sind es nur wenige Gehminuten. Für den Freizeitspaß sorgt das Freibad, welches ebenfalls in ca. 10 min zu erreichen ist. Die Immobilie ist derzeit vermietet. Gerne stehen wir für Rückfragen bereit.

???????? ??????????: 24065031 - 63179 Obertshausen – Hausen

????????????????? ??? ??????????

- Solider Immobilienkomplex – 6 Parteien - 3 Etagen in gepflegten Wohngebiet
- Maisonettewohnung – Wohnen auf 2 Etagen, Renoviert in 2020
- Holztreppe
- Terrasse mit Grünfläche
- Küche mit Einbauküche (Alno) mit Geschirrspüler, Kühlschrank neu in 2020, ebenso Fliesenspiegel
- Sanitäre Einrichtungen auf beiden Etagen
- Tageslichtbad mit Wanne im Erdgeschoss
- Gäste-WC in der 1. Etage
- Bodenbelag: Fliesen und Laminat, Rollläden
- Kunststofffenster Doppelverglasung, z.T. bodentief
- Gas-Zentralheizung
- Duplexparker im Hof (augenblicklich nur bedingt nutzbar) - oberes Abteil
- Hausmeister
- 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

???????? ??????????: 24065031 - 63179 Obertshausen – Hausen

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24065031 - 63179 Obertshausen – Hausen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.10.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 164.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.



???????? ??????????: 24065031 - 63179 Obertshausen – Hausen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93 Offenbach on the 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)