

Obertshausen – Obertshausen

# Gepflegtes 2 Familienhaus mit Einliegerwohnung - zentral in Obertshausen

CODICE OGGETTO: 22065012



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

PREZZO D'ACQUISTO: 680.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 361 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 22065012 - 63179 Obertshausen – Obertshausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 22065012 - 63179 Obertshausen – Obertshausen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22065012
Superficie netta	ca. 240 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	11
Camere da letto	7
Bagni	3
Anno di costruzione	1904
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	680.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2012
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 22065012 - 63179 Obertshausen – Obertshausen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	220.36 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.05.2032	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2010

CODICE OGGETTO: 22065012 - 63179 Obertshausen – Obertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22065012 - 63179 Obertshausen – Obertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22065012 - 63179 Obertshausen – Obertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22065012 - 63179 Obertshausen – Obertshausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22065012 - 63179 Obertshausen – Obertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22065012 - 63179 Obertshausen – Obertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22065012 - 63179 Obertshausen – Obertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22065012 - 63179 Obertshausen – Obertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22065012 - 63179 Obertshausen – Obertshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22065012 - 63179 Obertshausen – Obertshausen

## La proprietà

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

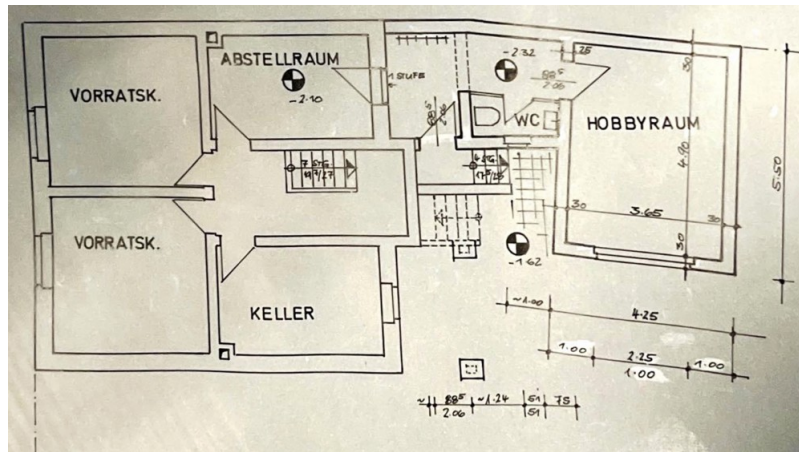
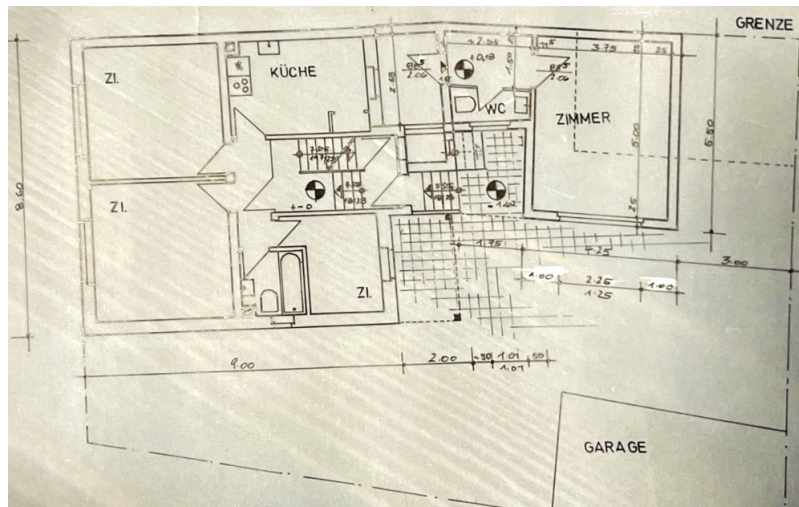
**0800 – 333 33 09**

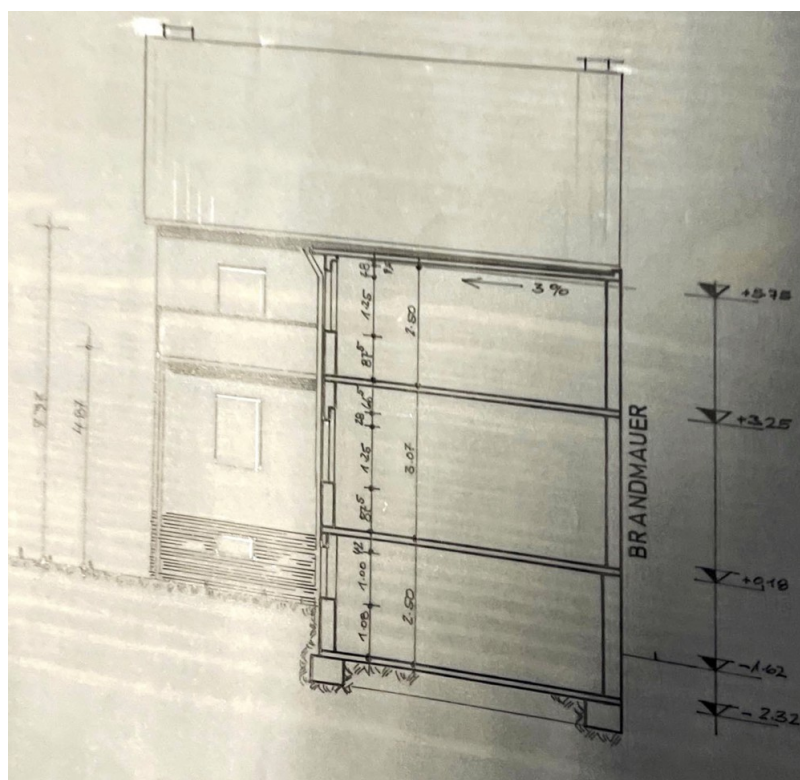
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODICE OGGETTO: 22065012 - 63179 Obertshausen – Obertshausen

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 22065012 - 63179 Obertshausen – Obertshausen**

## Una prima impressione

Modernisiert präsentiert sich die Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten und Einliegerwohneinheit in zentraler Lage Obertshausen. Insgesamt stehen 2 Wohneinheiten plus Einliegerbereich circa 240m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Die Wohnung im Erdgeschoss besteht aus Wohnzimmer, Küche mit Essbereich, 2 Schlafzimmer, Bad mit Wanne und Dusche, Terrasse mit Zugang zur Außenanlage. Die Wohnung in der 1. Etage bietet ebenfalls 2 Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Wohn- und Essbereich, Küche mit Zugang zum Balkon. Im Souterrain befindet sich zudem eine Einliegereinheit bestehend aus Wohn- und Schlafzimmer nebst Duschbad. Im Untergeschoss stehen zudem eine private Nutzflächen, Kellerabteil, Vorratsraum, Büro und Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Ein Tiefkühlraum befindet sich Außenbereich. Die Außenanlage bietet zudem eine Garten und Parkmöglichkeiten in zugehöriger Garage mit Frestellplatz. Das Angebot ist besonders attraktiv für Wohnmodelle wie Generationswohnen, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach, sowie als Renditeimmobilie.

**CODICE OGGETTO: 22065012 - 63179 Obertshausen – Obertshausen**

## Dettagli dei servizi

- Doppelhaushälfte als 2 Familienhaus mit Einliegerwohnung in Obertshausen
- Einliegereinheit im Souterrain
- Balkon und Terrasse
- Terrasse mit Zugang zum Außenbereich
- Modernisiert.
- Dach 2012
- Garagendach verzinkt
- Kaminkachelofen 1991
- Fenster 1991
- Rollläden
- Gasheizung 2010 Kessel, Pumpe erneuert
- Teich

**CODICE OGGETTO: 22065012 - 63179 Obertshausen – 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 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.

**CODICE OGGETTO: 22065012 - 63179 Obertshausen – Obertshausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 220.36 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 22065012 - 63179 Obertshausen – Obertshausen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93 Offenbach sul Meno  
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)