

Obertshausen

# Gepflegtes 2 Familienhaus mit Einliegerwohnung - zentral in Obertshausen

VP azonosító: 22065012



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

VÉTELÁR: 680.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 240 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 361 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 22065012 - 63179 Obertshausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 22065012 - 63179 Obertshausen

## Áttekintés

VP azonosító	22065012	Vételár	680.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 240 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tet? formája	Nyeregtet?		
Szobák	11		
Hálósobák	7		
FÜRD?SZOBÁK	3	Modernizálás / Felújítás	2012
ÉPÍTÉS ÉVE	1904	Kivitelezési módszer	Szilárd
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 22065012 - 63179 Obertshausen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	04.05.2032
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	220.36 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2010

VP azonosító: 22065012 - 63179 Obertshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 22065012 - 63179 Obertshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 22065012 - 63179 Obertshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 22065012 - 63179 Obertshausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 22065012 - 63179 Obertshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 22065012 - 63179 Obertshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 22065012 - 63179 Obertshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 22065012 - 63179 Obertshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 22065012 - 63179 Obertshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 22065012 - 63179 Obertshausen

## Az ingatlan

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:

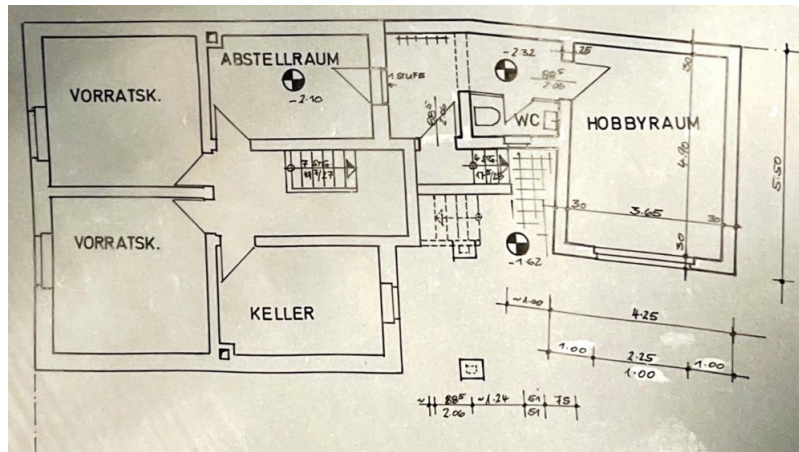
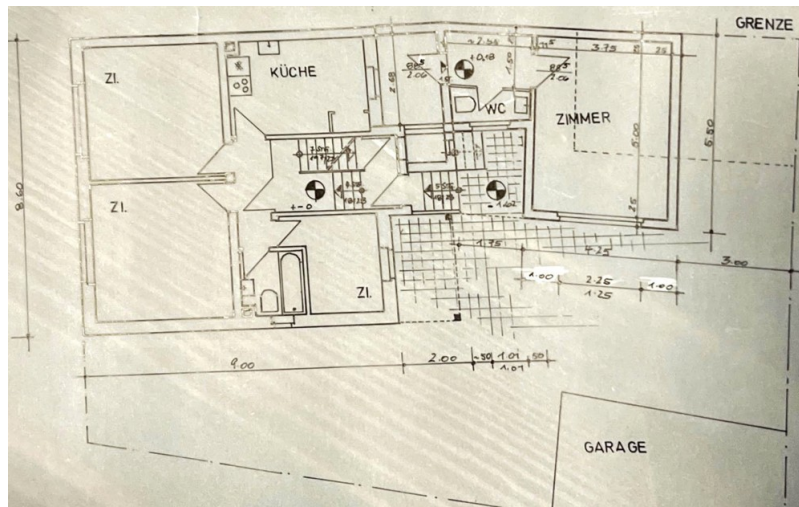
**0800 – 333 33 09**

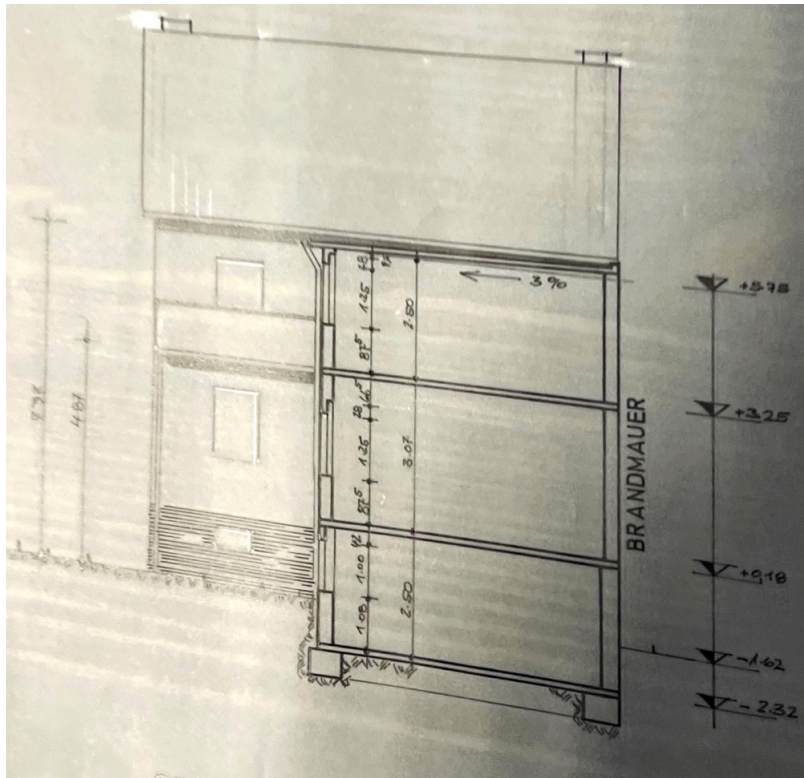
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP azonosító: 22065012 - 63179 Obertshausen

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



**VP azonosító: 22065012 - 63179 Obertshausen**

## Az els? benyomás

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.

**VP azonosító: 22065012 - 63179 Obertshausen**

## Részletes felszereltség

- 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 kesse, Pumpe erneuert
- Teich

**VP azonosító: 22065012 - 63179 Obertshausen**

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 22065012 - 63179 Obertshausen

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 22065012 - 63179 Obertshausen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93 Offenbach a Mainon  
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)