

Obertshausen

Gepflegtes 2 Familienhaus mit Einliegerwohnung - zentral in Obertshausen

Codice oggetto: 22065012



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 680.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 361 m²

Codice oggetto: 22065012 - 63179 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

A colpo d'occhio

| | |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto | 22065012 |
| Superficie netta | ca. 240 m ² |
| 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 |

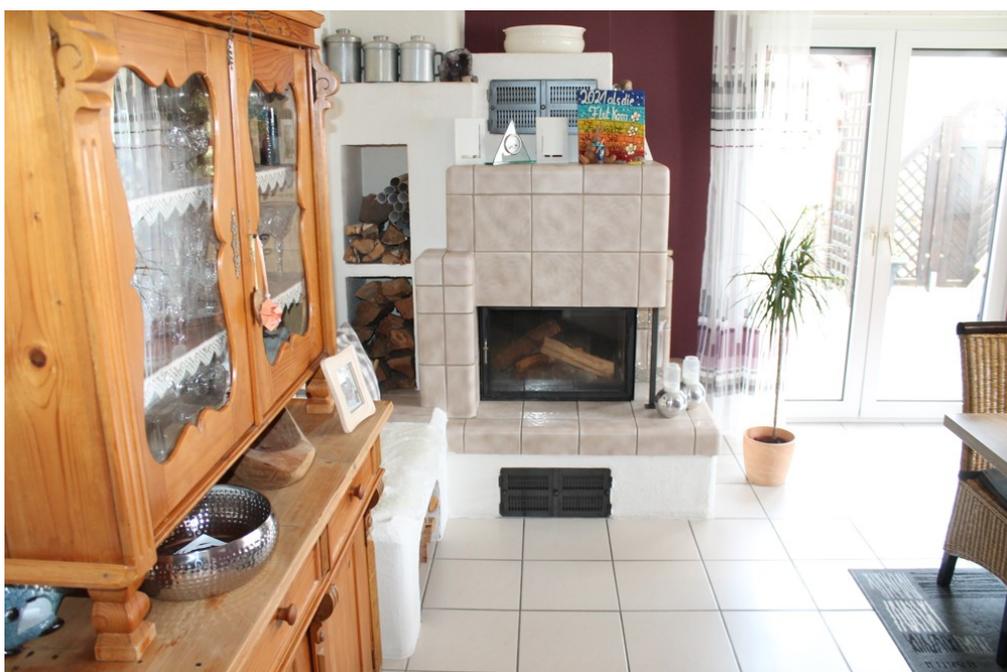
Codice oggetto: 22065012 - 63179 Obertshausen

Dati energetici

| | | | |
|---|---------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento | Gas | Consumo energetico | 220.36 kWh/m ² 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 |

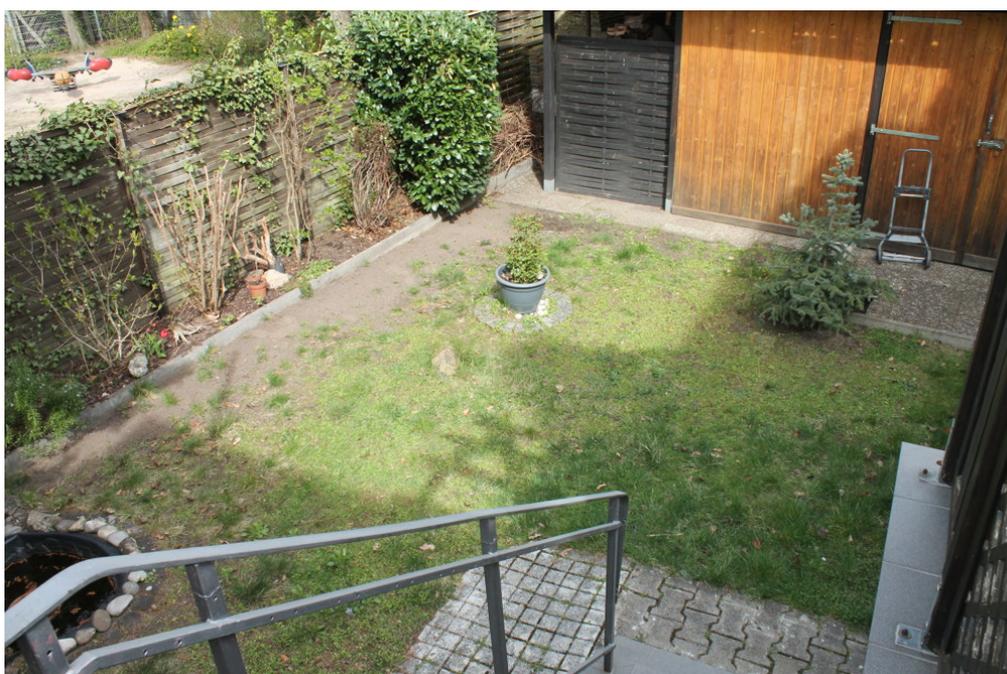
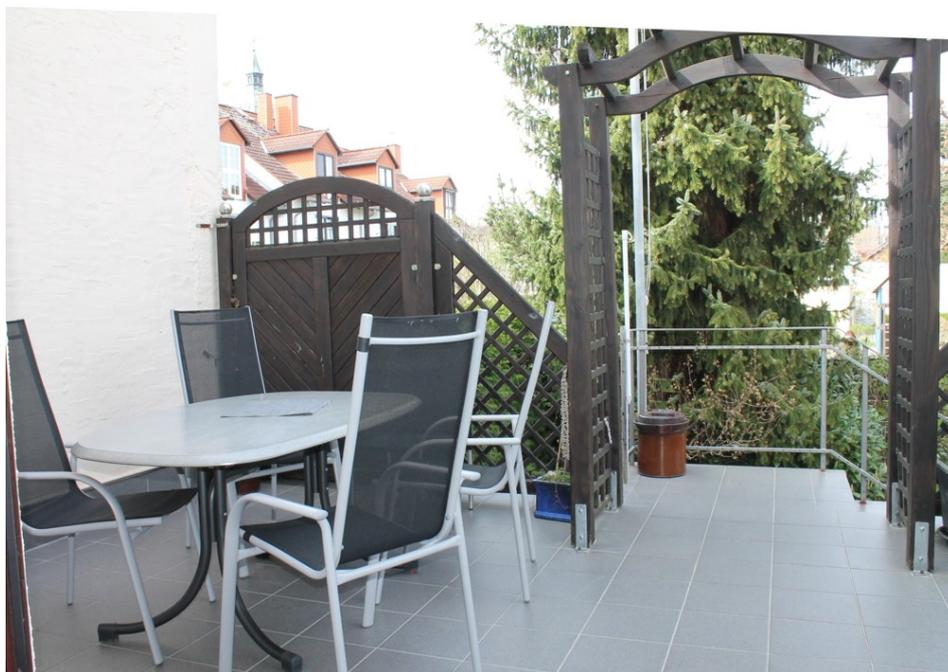
Codice oggetto: 22065012 - 63179 Obertshausen

La proprietà



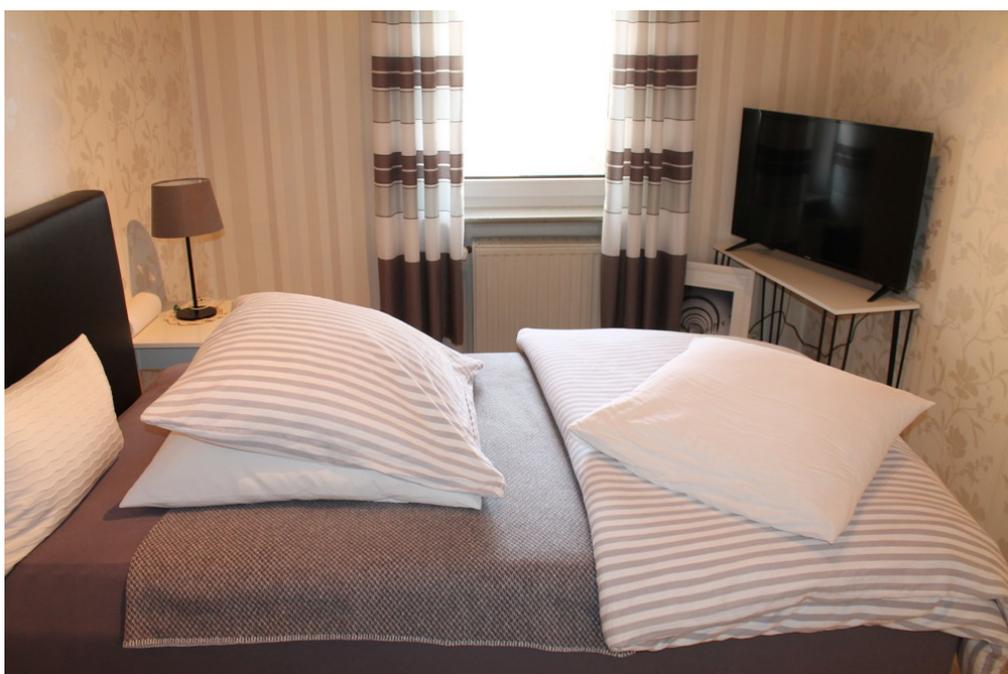
Codice oggetto: 22065012 - 63179 Obertshausen

La proprietà



Codice oggetto: 22065012 - 63179 Obertshausen

La proprietà



Codice oggetto: 22065012 - 63179 Obertshausen

La proprietà



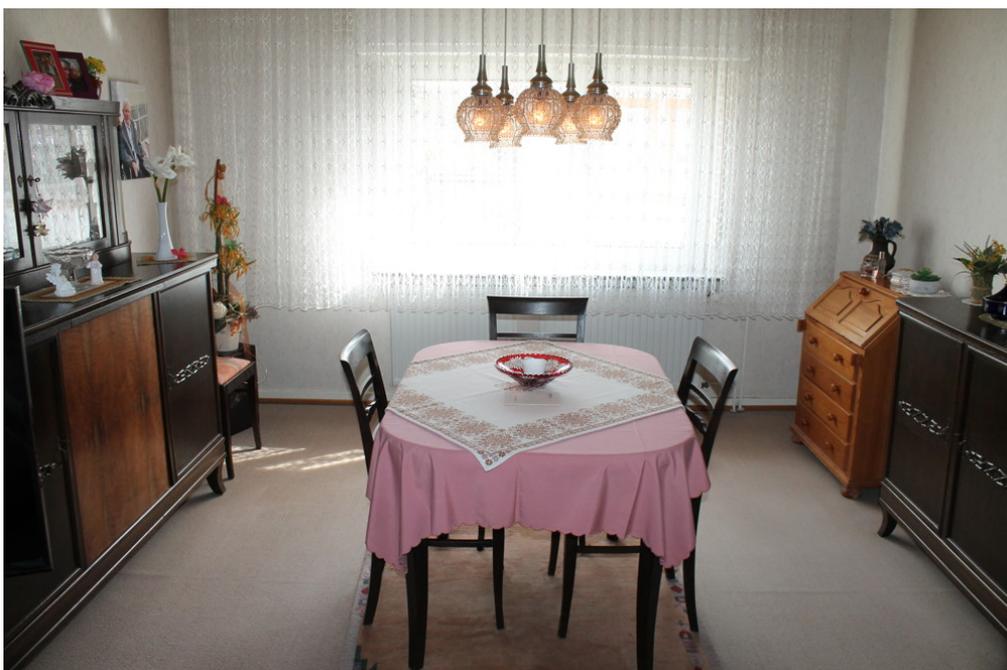
Codice oggetto: 22065012 - 63179 Obertshausen

La proprietà



Codice oggetto: 22065012 - 63179 Obertshausen

La proprietà



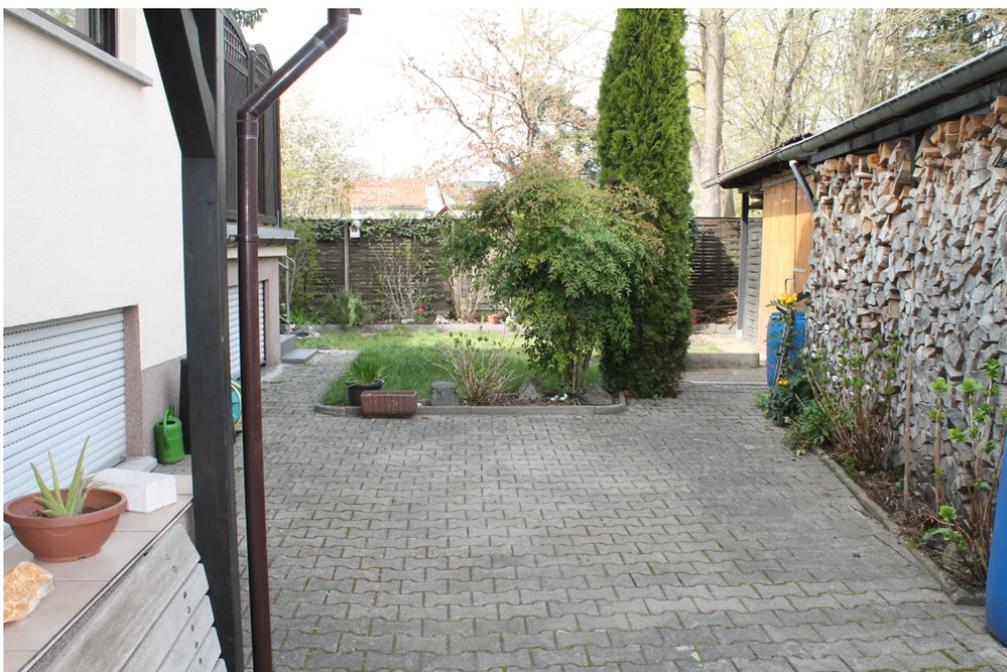
Codice oggetto: 22065012 - 63179 Obertshausen

La proprietà



Codice oggetto: 22065012 - 63179 Obertshausen

La proprietà



Codice oggetto: 22065012 - 63179 Obertshausen

La proprietà

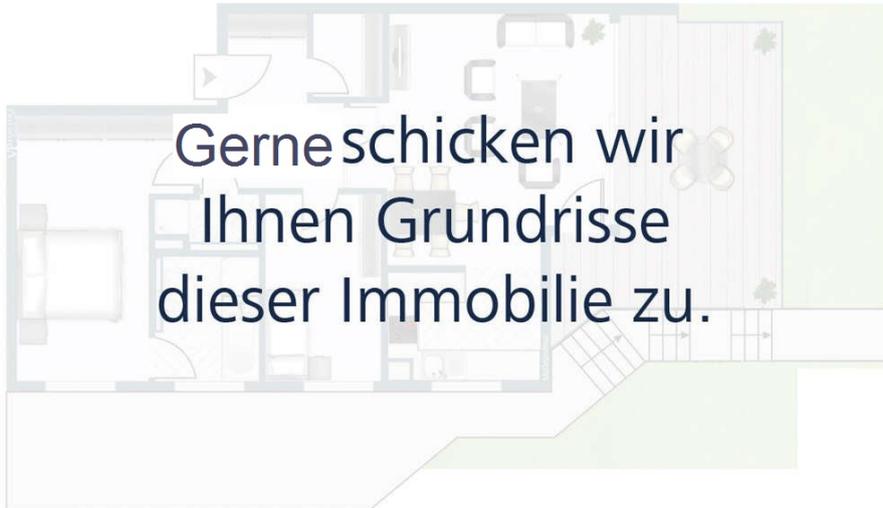


Codice oggetto: 22065012 - 63179 Obertshausen

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gerne schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/eppstein

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:

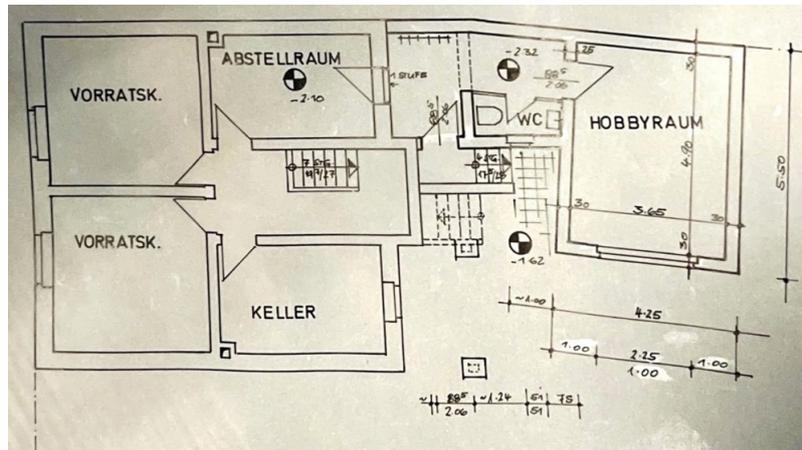
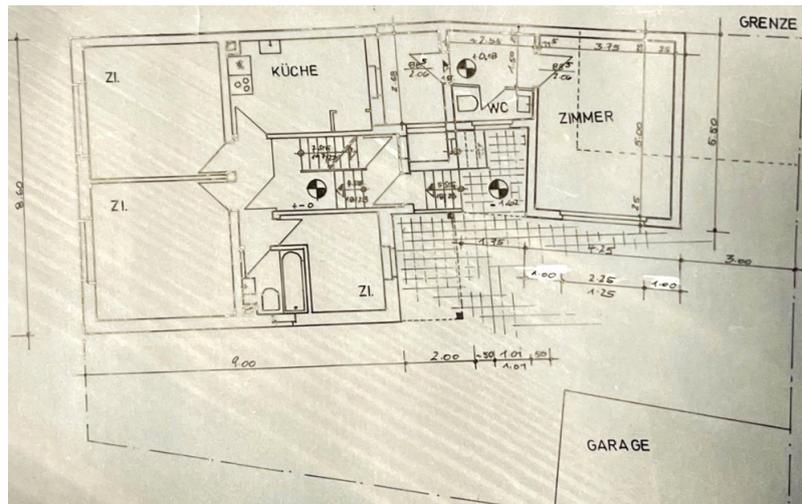
0800 – 333 33 09

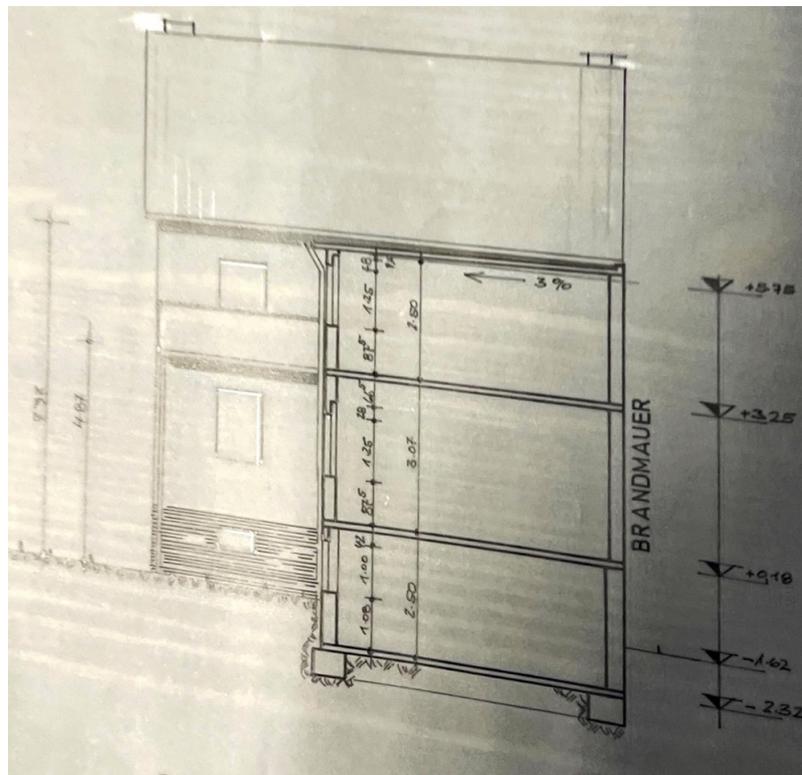
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 22065012 - 63179 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

Una prima impressione

Modernisiert präsentiert sich die Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten und Einliegerwohneinheit in zentraler Lage Obertshausen.

Insgesamt stehen 2 Wohneinheiten plus Einliegerbereich circa 240m² 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

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

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 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 Einkaufsstruktur, 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

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.5.2032.
Endenergiebedarf beträgt 220.36 kwh/(m²*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

Partner di contatto

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

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach

Tel.: +49 69 - 82 37 633 0

E-Mail: offenbach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com