Obertshausen

Attractive two-family house in a sought-after location in Obertshausen

Property ID: 24065038



PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 220 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 700 m²

Property ID: 24065038 - 63179 Obertshausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24065038 - 63179 Obertshausen

At a glance

Property ID	24065038
Living Space	ca. 220 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1959

Purchase Price	649.000 EUR
House	Two-family house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 100 m²
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24065038 - 63179 Obertshausen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	19.10.2032
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	364.2 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1959

Property ID: 24065038 - 63179 Obertshausen

The property





Property ID: 24065038 - 63179 Obertshausen

The property





Property ID: 24065038 - 63179 Obertshausen

The property

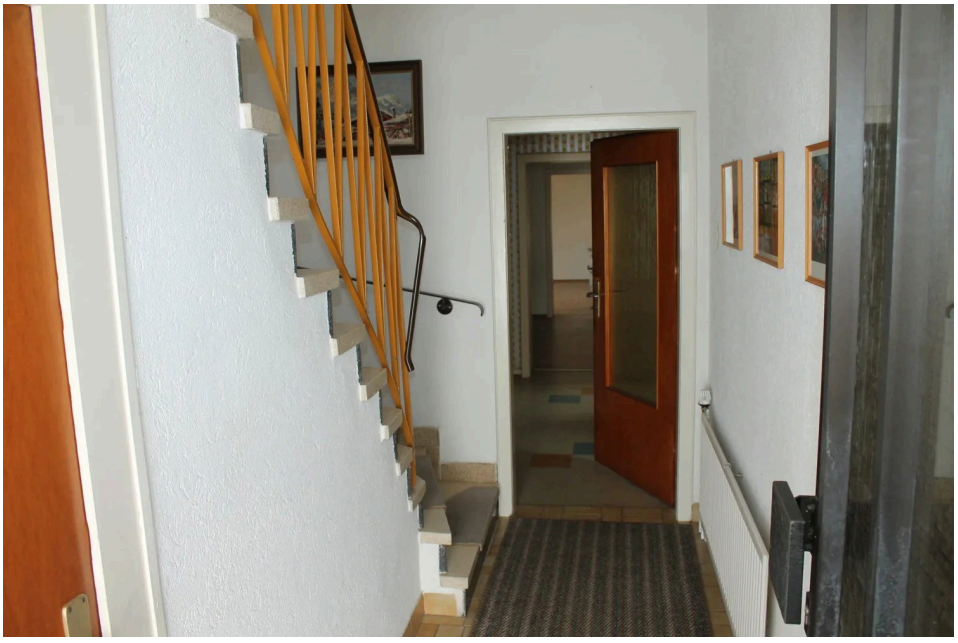




Property ID: 24065038 - 63179 Obertshausen

The property





Property ID: 24065038 - 63179 Obertshausen

The property





Property ID: 24065038 - 63179 Obertshausen

The property





Property ID: 24065038 - 63179 Obertshausen

The property





Property ID: 24065038 - 63179 Obertshausen

The property





Property ID: 24065038 - 63179 Obertshausen

The property





Property ID: 24065038 - 63179 Obertshausen

The property





Property ID: 24065038 - 63179 Obertshausen

The property





Property ID: 24065038 - 63179 Obertshausen

The property





Property ID: 24065038 - 63179 Obertshausen

The property





Property ID: 24065038 - 63179 Obertshausen

The property





Property ID: 24065038 - 63179 Obertshausen

The property





Property ID: 24065038 - 63179 Obertshausen

The property





Property ID: 24065038 - 63179 Obertshausen

A first impression

This charming two-family house (built in 1959 with an extension in 1969) offers family-friendly living space of approximately 220 square meters on a roughly 700-square-meter plot with a landscaped garden. The entrance hall provides access to two separate, self-contained apartments. Both apartments, each with 4-5 rooms on approximately 110 square meters, boast a well-designed layout, each with a spacious living and dining area, access to a balcony, and views of the garden with its lawn and mature trees. The centrally located kitchen, also on the upper floor, features a balcony and fitted kitchen. From the entrance hall, the hallway with access to a guest WC and bathroom, the kitchen, and the living room are directly accessible, as is the front wing with bedrooms and a children's room/home office. The attic is currently used for storage. The property has a basement and is in sound condition; maintenance has been consistently carried out. In addition to a laundry and boiler room, there are three private utility rooms and a small workshop. The offer includes a garage and an open parking space in a gated driveway. The offer is particularly attractive for housing models such as multigenerational living, nature lovers, living and working under one roof, or the small family who wants to rent out a residential unit to recapitalize the property.

Property ID: 24065038 - 63179 Obertshausen

Details of amenities

•Solides Zweifamilienhaus – 2 Wohneinheiten mit großzügiger Schnittführung über 2 Etagen in gepflegten Wohngebiet
•Original BJ 1959 - Anbau BJ 1969
•Beide Wohneinheiten mit Balkon
•Garten mit Gartenlaube und Gerätehaus
• Erdgeschoss /Hochparterre: ohne Einbauküche mit Originalbad und Gäste-WC
•Etage 1: mit saniertem Tageslichtbad und Einbauküche
•Fenster: Iso-Doppelverglasung mit Rollläden aus den 90er Jahren
•Bodenbelag: Parkett, Fliesen, PVC, Linoleum und Laminat,
•Dachgeschossbodendämmung
•ÖL-Zentralheizung mit Kellertank ca. 10.000l - Verbrauch ca. 3.000 l/p.a.
•Voll unterkellert
•Abgeschlossene Toreinfahrt mit Zugang zur Garage und ein KFZ Freistellplatz
•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

Property ID: 24065038 - 63179 Obertshausen

All about the location

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 waldreichen 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.

Property ID: 24065038 - 63179 Obertshausen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.10.2032.
Endenergiebedarf beträgt 364.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 24065038 - 63179 Obertshausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Felix Stemmler

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach
Tel.: +49 69 - 82 37 633 0
E-Mail: offenbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com