Obertshausen

Charmante maison bifamiliale située dans un quartier recherché d'Obertshausen

CODE DU BIEN: 24065038



PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 220 m^2 • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 700 m^2

CODE DU BIEN: 24065038 - 63179 Obertshausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24065038 - 63179 Obertshausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24065038
Surface habitable	ca. 220 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1959

Prix d'achat	649.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m²
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24065038 - 63179 Obertshausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	19.10.2032
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	364.2 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1959

CODE DU BIEN: 24065038 - 63179 Obertshausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24065038 - 63179 Obertshausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24065038 - 63179 Obertshausen

La propriété

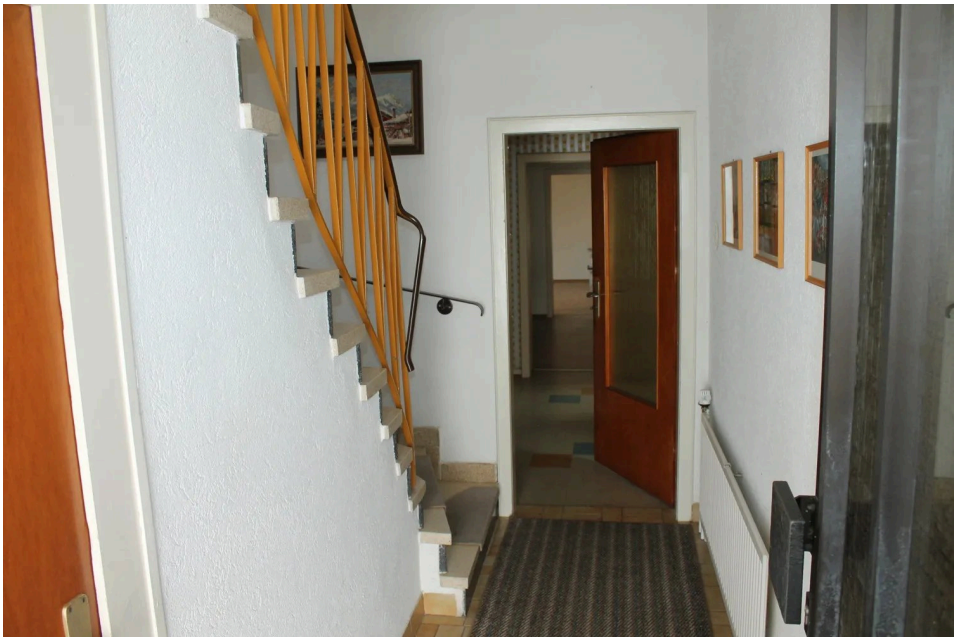




CODE DU BIEN: 24065038 - 63179 Obertshausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24065038 - 63179 Obertshausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24065038 - 63179 Obertshausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24065038 - 63179 Obertshausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24065038 - 63179 Obertshausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24065038 - 63179 Obertshausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24065038 - 63179 Obertshausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24065038 - 63179 Obertshausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24065038 - 63179 Obertshausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24065038 - 63179 Obertshausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24065038 - 63179 Obertshausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24065038 - 63179 Obertshausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24065038 - 63179 Obertshausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24065038 - 63179 Obertshausen

Une première impression

Cette charmante maison bi-familiale (construite en 1959 et agrandie en 1969) offre un espace de vie familial d'environ 220 m² sur un terrain d'environ 700 m² avec jardin paysager. Le hall d'entrée dessert deux appartements indépendants. Chaque appartement, d'une superficie d'environ 110 m² et comprenant 4 à 5 pièces, bénéficie d'une distribution bien pensée, avec un séjour/salle à manger spacieux, un accès à un balcon et une vue sur le jardin arboré. La cuisine, située à l'étage, dispose également d'un balcon et d'une cuisine équipée. Depuis le hall d'entrée, on accède directement au couloir desservant les toilettes et la salle de bains, à la cuisine et au séjour, ainsi qu'à l'aile avant comprenant les chambres et une chambre d'enfant/bureau. Le grenier est actuellement utilisé comme espace de rangement. La propriété possède un sous-sol et est en bon état ; son entretien a été régulier. Outre une buanderie et une chaufferie, elle comprend trois pièces de service privatives et un petit atelier. L'offre comprend un garage et une place de parking extérieure dans une allée privée fermée par un portail. Elle est particulièrement intéressante pour des profils d'habitants tels que les familles multigénérationnelles, les amoureux de la nature, les personnes travaillant et vivant sous le même toit, ou encore les petites familles souhaitant louer un logement pour rentabiliser leur bien immobilier.

CODE DU BIEN: 24065038 - 63179 Obertshausen

Détails des commodités

•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

CODE DU BIEN: 24065038 - 63179 Obertshausen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24065038 - 63179 Obertshausen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24065038 - 63179 Obertshausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Felix Stemmler

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com