Obertshausen

Affascinante casa bifamiliare in posizione ricercata a Obertshausen

Codice oggetto: 24065038



PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 700 m²

Codice oggetto: 24065038 - 63179 Obertshausen

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

Codice oggetto: 24065038 - 63179 Obertshausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24065038
Superficie netta	ca. 220 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1959

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 24065038 - 63179 Obertshausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	19.10.2032
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	364.2 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1959

Codice oggetto: 24065038 - 63179 Obertshausen

La proprietà





Codice oggetto: 24065038 - 63179 Obertshausen

La proprietà





Codice oggetto: 24065038 - 63179 Obertshausen

La proprietà

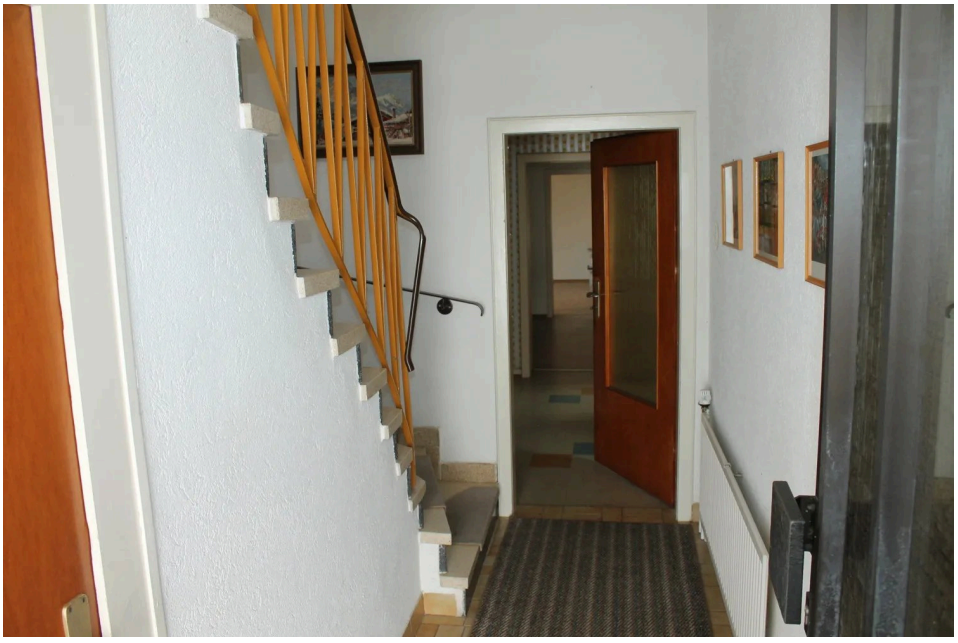




Codice oggetto: 24065038 - 63179 Obertshausen

La proprietà





Codice oggetto: 24065038 - 63179 Obertshausen

La proprietà





Codice oggetto: 24065038 - 63179 Obertshausen

La proprietà





Codice oggetto: 24065038 - 63179 Obertshausen

La proprietà





Codice oggetto: 24065038 - 63179 Obertshausen

La proprietà





Codice oggetto: 24065038 - 63179 Obertshausen

La proprietà





Codice oggetto: 24065038 - 63179 Obertshausen

La proprietà





Codice oggetto: 24065038 - 63179 Obertshausen

La proprietà





Codice oggetto: 24065038 - 63179 Obertshausen

La proprietà





Codice oggetto: 24065038 - 63179 Obertshausen

La proprietà





Codice oggetto: 24065038 - 63179 Obertshausen

La proprietà





Codice oggetto: 24065038 - 63179 Obertshausen

La proprietà





Codice oggetto: 24065038 - 63179 Obertshausen

La proprietà





Codice oggetto: 24065038 - 63179 Obertshausen

Una prima impressione

Questa graziosa casa bifamiliare (costruita nel 1959 con ampliamento nel 1969) offre uno spazio abitativo ideale per le famiglie di circa 220 metri quadrati su un terreno di circa 700 metri quadrati con giardino paesaggistico. L'ingresso dà accesso a due appartamenti separati e indipendenti. Entrambi gli appartamenti, ciascuno con 4-5 locali su circa 110 metri quadrati, vantano una disposizione ben progettata, con un'ampia zona giorno e pranzo, accesso a un balcone e vista sul giardino con prato e alberi secolari. La cucina, situata in posizione centrale, anch'essa al piano superiore, dispone di balcone e cucina attrezzata. Dall'ingresso si accede direttamente al corridoio con accesso a un bagno e a un WC per gli ospiti, alla cucina e al soggiorno, così come all'ala anteriore con camere da letto e una cameretta/ufficio per bambini. La soffitta è attualmente utilizzata come ripostiglio. L'immobile dispone di un seminterrato ed è in buone condizioni; la manutenzione è stata costantemente eseguita. Oltre a una lavanderia e a un locale caldaia, ci sono tre locali di servizio privati e una piccola officina. L'offerta comprende un garage e un posto auto scoperto in un vialetto d'accesso con cancello. L'offerta è particolarmente interessante per chi vive in una casa multigenerazionale, ama la natura, vive e lavora sotto lo stesso tetto o per la piccola famiglia che desidera affittare un'unità abitativa per ricapitalizzare l'immobile.

Codice oggetto: 24065038 - 63179 Obertshausen

Dettagli dei servizi

•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

Codice oggetto: 24065038 - 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 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.

Codice oggetto: 24065038 - 63179 Obertshausen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24065038 - 63179 Obertshausen

Partner di contatto

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

Felix Stemmler

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