Obertshausen – Hausen

Two in one - Charmantes Stadthaus mit 2 Wohneinheiten und wohnlich ausgebautem Dachgeschoss

Objektnummer: 26065018



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 298 m²

Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26065018
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1947
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.04.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	164.52 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Die Immobilie

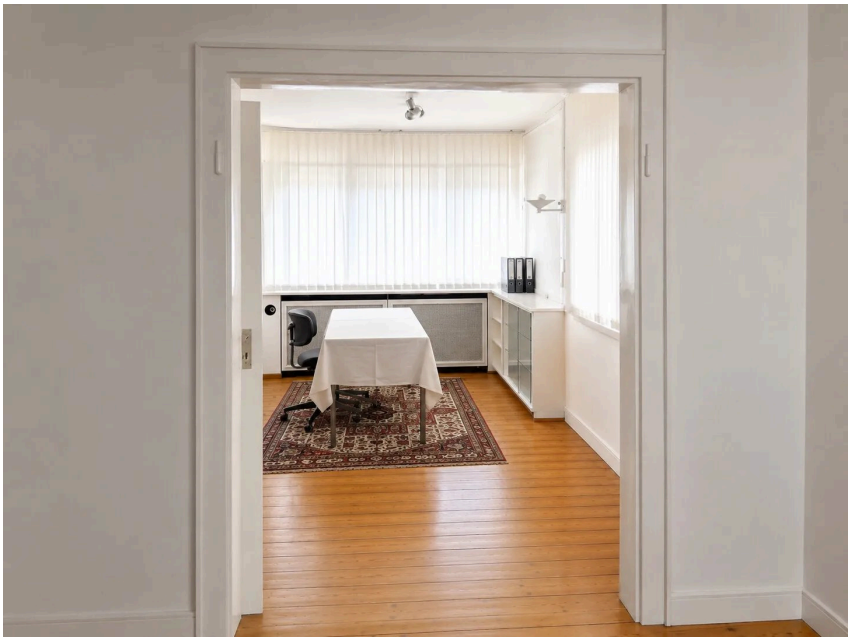




Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Die Immobilie

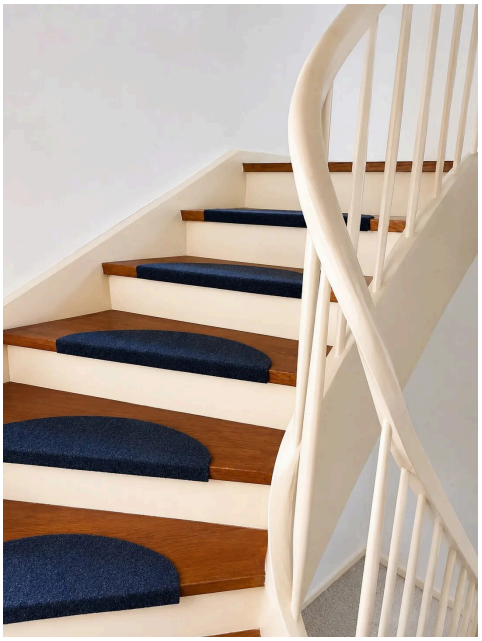




Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

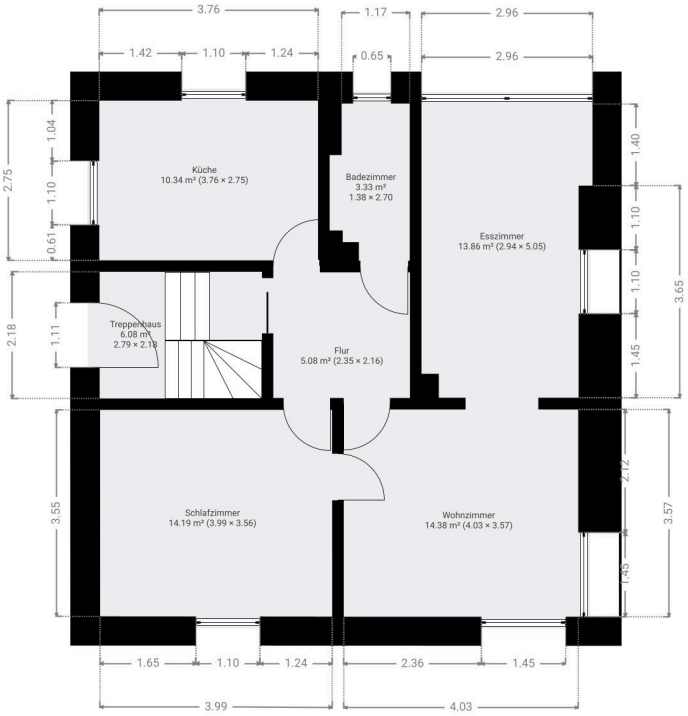
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

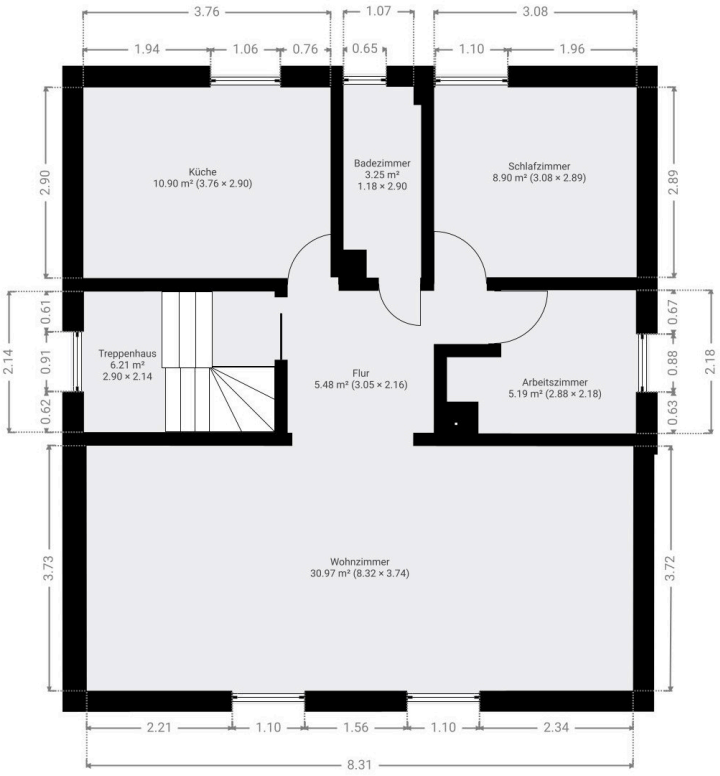
+49 (0)69 - 82 37 633 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Ein erster Eindruck

Two in one - Charmantes Stadthaus mit 2 Wohneinheiten und wohnlich ausgebautem Dachgeschoss

Die gepflegte Liegenschaft befindet sich in begehrter Lage von Obertshausen / Hausen auf einem ca. 289 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 120 m² über 2 Etagen.

Einladend präsentieren sich die beiden Wohneinheiten im Erdgeschoss und der ersten Etage mit jeweils 2 Zimmern, Küche und Tageslichtbad.

On Top das wohnlich ausgebaute Dachstudio, ebenfalls mit Wasseranschluss.

Die Immobilie ist komplett unterkellert und in massiver Bauweise erstellt. Auch im Untergeschoss steht eine Dusche und ein Gäste-WC für den Außenbereich und die "Kellerbar" zur Verfügung.

Der Garten ist mit einem Freisitz, pflegeleichter Grünfläche mit Baumbestand bestückt.

Der großzügige Hof mit abgeschlossener Toreinfahrt bietet zudem eine Doppelgarage mit 2 Freistellplätzen.

Beheizt wird das Haus zentral mit einer Gasheizung, welche 2001 erneuert wurde.

Das Angebot ist besonders attraktiv für eine Familie, Stichwort Generationswohnen oder Wohnmodelle wie Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Für Kapitalanleger kann die Liegenschaft nahezu vollständig möbliert übernommen werden.

Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Ausstattung und Details

•Freistehendes 2 Familienhaus mit wohnlich ausgebautem Dachstudio und Teeküchenanschluss
•BJ 1947 - fortwährend gewartet und gepflegt
•Je 2 Wohneinheiten mit 2-3 Zimmern, Küche und Tageslichtbad
•Fenster: Alu-Doppelverglasung, im Dachgeschoss Velux Holzfenster
•Eichenholztreppe
•Eingangsbereich mit Marmorboden - Hochparterre
•Freisitzterrasse mit Gartenbar
•Komplett unterkellert - in massiver Bauweise erstellt
•Untergeschoss gefliest Gäste-WC und zusätzlicher Dusche
•Doppelgarage mit 2 Freistellplätzen
•Pflegeleichte Rasenfläche mit Baumbestand
•Werkstadt im Kellergeschoss
•Gasheizung neu 2001 (zentral)
•Bodenbelag: Echtholzparkett und Dielen, Fliesen, Eingangsbereich: Marmor
•Abgeschlossene Toreinfahrt
•Teilmöbliert

Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Felix Stemmler

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com