

Obertshausen

# Attraktive 3 Zimmerwohnung mit Frestellplatz und Duplexparker - zentrale Lage Obertshausen

Property ID: 25065009



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 345.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25065009 - 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: 25065009 - 63179 Obertshausen

## At a glance

Property ID	25065009	Purchase Price	345.000 EUR
Living Space	ca. 89 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1994	Modernisation / Refurbishment	2021
Type of parking	1 x Outdoor parking space	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 6 m <sup>2</sup>
		Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 25065009 - 63179 Obertshausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	63.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.05.2028	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25065009 - 63179 Obertshausen

## The property





Property ID: 25065009 - 63179 Obertshausen

## The property



Property ID: 25065009 - 63179 Obertshausen

## The property





Property ID: 25065009 - 63179 Obertshausen

## The property





Property ID: 25065009 - 63179 Obertshausen

## The property



Property ID: 25065009 - 63179 Obertshausen

## The property



Property ID: 25065009 - 63179 Obertshausen

## The property





Property ID: 25065009 - 63179 Obertshausen

## The property



Property ID: 25065009 - 63179 Obertshausen

## The property





Property ID: 25065009 - 63179 Obertshausen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/eppstein](http://www.von-poll.com/eppstein)



Property ID: 25065009 - 63179 Obertshausen

## A first impression

Attraktive 3 Zimmerwohnung - zentrale Lage Obertshausen Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage (BJ.1994) mit 16 Parteien über 3 Etagen. Insgesamt stehen auf einer Wohnfläche von ca. 89m<sup>2</sup> ein Flur, ein Schlafzimmer, eine Küche mit Einbauküche, ein Gäste-WC, ein Bad sowie der Wohn-Essbereich mit Zugang zum Außenbereich zur Verfügung. Die Warmwasserbereitung erfolgt durch Durchlauferhitzer. Die Wohneinheit ist aktuell vermietet. Zu Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Ein Duplexparker in der hauseigenen Parkanlage, sowie ein KFZ-Freistellplatz sind im Preis enthalten. Das Angebot ist besonders attraktiv für den anspruchsvollen Single oder ein Paar, ebenso für den Kapitalanleger mit Weitblick, welches die gute Verkehrsanbindung zur Rhein-Main-Metropole Frankfurt schätzen.

Property ID: 25065009 - 63179 Obertshausen

## Details of amenities

- Erdgeschosswohnung Hochparterre mit Balkon
- Vermietet seit 2022
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 3 Etagen
- Küche
- Große Fensterfronten - Iso Doppelverglasung
- Rollläden
- Innenliegendes Bad mit Wanne und separater Duschkabine
- Warmwasserbereitung durch Durchlauferhitzer
- Bodenbelag: Fliesen
- Gemeinschaftsgarten
- 1 KFZ- Freistellplatz direkt vor der Eingangstür und 1 Stellplatz im Duplexparksystem hinter dem Haus
- Nahegelegene Parkanlage
- Nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten

Property ID: 25065009 - 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 Naherholungsgebiet ca. 7 km südlich des Mains und südöstlich vom Stadtzentrum Offenbach. Sie teilt sich in die Stadtteile 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 Süden 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 km<sup>2</sup>, davon entfallen 7,8 km<sup>2</sup> auf Wald- und Grünflächen sowie Ackerland. Obertshausen bietet alle Vorzüge einer mittelgroßen Stadt, wie Kindertagesstätten, Schulen, Schwimmbäder (Erlebnisbad Atlantis), etc. 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. In unmittelbarer Nähe zur Immobilie liegt der Waldpark Obertshausen, ein Spielplatz inklusive Wasserspielen. Verkehrsanbindung: Es besteht Anschluss zu den Autobahnen A 3 (Würzburg – Frankfurt), A66 (Hanau-Gelnhausen)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. Öffentliche Verkehrsmittel: S-Bahn-Station Obertshausen (S1; 19 min Fußweg oder 6 min Radweg; neue, überdachte Fahrradparkplätze an Station) Busse (u.a. nach Offenbach und Hanau) On-Demand Hopper.



Property ID: 25065009 - 63179 Obertshausen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 63.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 25065009 - 63179 Obertshausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

---

Frankfurter Straße 93 Offenbach am Main

E-Mail: [offenbach@von-poll.com](mailto:offenbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)