

Obertshausen – Hausen

Großzügiges Haus in zentraler Lage Obertshausen nähe Waldpark

VP azonosító: 25065018



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 890.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 156,06 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 824 m²

VP azonosító: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Áttekintés

VP azonosító	25065018
Hasznos lakótér	ca. 156,06 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
ÉPÍTÉS ÉVE	1962
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	890.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2016
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.

VP azonosító: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Az ingatlan



www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/eppstein

VP azonosító: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1962 in begehrter Wohnlage Obertshausen/Hausen.

Die Wohnfläche von ca. 156m² erstreckt sich über 2 Etagen und befindet sich auf einem Eckgrundstück von ca. 824m² in ruhiger Wohngegend.

Das Haus ist zudem vollunterkellert und verfügt über einen Dachboden mit zusätzlich Stauraum, welcher nach eigenem Gusto gestaltet werden kann.

Die Immobilie verfügt insgesamt über 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, 2 Badezimmer und ein Gäste-WC, sowie eine Küche und der Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Außenbereich. Zwei der vier Zimmer in der oberen Etage haben Zugang zum Balkon.

Das Haus wurde im Jahr 2008 bereits teilweise modernisiert, was den zukünftigen Eigentümern einen guten Ausgangspunkt für eventuelle Renovierungsmaßnahmen bietet.

Das eingewachsenes Grundstück bietet eine herrliche Privatsphäre im hinteren Garten.

Aufgrund der großzügigen Raumaufteilung und der gelungenen Schnittführung ist die Immobilie ideal für eine Familien geeignet.

Im Angebot enthalten sind 1 Einzelgaragen mit Parkmöglichkeiten für 3 weitere Fahrzeuge.

VP azonosító: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Részletes felszereltség

- Freistehendes 1 Familienhaus in beehrter Lage Obertshausen / Hausen
- Garage und 3 Freistellplätze
- Dach erneuert in 2016
- 1 Terrasse, 1 Balkon
- Fenster: Holzfenster (einfachverglast) mit Rollläden
- Stäbchenparkett im Erdgeschoss Wohnbereich
- Marmortreppenhaus
- Sanitäre Einrichtungen auf beiden Etagen:
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Tageslichtwannenbad mit Duschkabine in der ersten Etage
- Dachboden mit zusätzlichem Stauraum
- Komplett unterkellert
- Abgeschlossene Toreinfahrten
- Großer Garten mit Terrasse
- Strahlungsheizkörper
- Parkanlage vor Ort

VP azonosító: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Minden a helyszínról

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 walddreichen 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 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), 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.

VP azonosító: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

További információ / adatok

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25065018 - 63179 Obertshausen – Hausen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

Frankfurter Straße 93, 63067 Offenbach

Tel.: +49 69 - 82 37 633 0

E-Mail: offenbach@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com