Obertshausen

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

***Número de propiedad: 25065009***

**PRECIO DE COMPRA:** 345.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 89 $m^2$ • **HABITACIONES:** 3

**Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25065009 |
| Superficie habitable | ca. 89 m² |
| Habitaciones | 3 |
| Dormitorios | 2 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 1994 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 345.000 EUR |
| Piso | Piso |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2021 |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 6 m² |
| Características | WC para invitados, Balcón |

**Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Gas |
| Certificado energético válido hasta | 04.05.2028 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final | 63.70 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | B |
| Año de construcción según el certificado energético | 1994 |

**Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen**

# Una primera impresión

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. 89m² 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-Freistelllatz 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.

**Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen**

# Detalles de los servicios

•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
•Nahegelege Parkanlage
•Nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten

**Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen**

# Todo sobre la ubicación

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 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 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.

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.

**Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen**

# Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 63.70 kwh/(m²*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.

**Número de propiedad: 25065009 - 63179 Obertshausen**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com