Obertshausen

Attraktives Zweifamilienhaus in begehrter Lage Obertshausen

??????? ????????: 24065038

www.von-poll.com

???? ??????: 749.000 EUR • ?????????: ca. 220 m² • ???????: 9 • ?????? ???: 700 m²

??????? ????????: 24065038 - 63179 Obertshausen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24065038 - 63179 Obertshausen

?? ??? ?????

??????? ????????	24065038
?????????	ca. 220 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	9
????????? ??? ????????	6
????????	2
???? ??????????	1959

???? ??????	749.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2023
??????? ?????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 100 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24065038 - 63179 Obertshausen

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	19.10.2021
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	364.20 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1959

??????? ????????: 24065038 - 63179 Obertshausen

?? ???????

??????? ????????: 24065038 - 63179 Obertshausen

?? ???????

??????? ????????: 24065038 - 63179 Obertshausen

?? ???????

??????? ????????: 24065038 - 63179 Obertshausen

?? ???????

??????? ????????: 24065038 - 63179 Obertshausen

?? ???????

??????? ????????: 24065038 - 63179 Obertshausen

?? ???????

??????? ????????: 24065038 - 63179 Obertshausen

?? ???????

??????? ????????: 24065038 - 63179 Obertshausen

?? ???????

??????? ????????: 24065038 - 63179 Obertshausen

?? ???????

??????? ????????: 24065038 - 63179 Obertshausen

?? ???????

??????? ????????: 24065038 - 63179 Obertshausen

?? ???????

??????? ????????: 24065038 - 63179 Obertshausen

?? ???????

??????? ????????: 24065038 - 63179 Obertshausen

?? ???????

??????? ????????: 24065038 - 63179 Obertshausen

?? ???????

??????? ????????: 24065038 - 63179 Obertshausen

?? ???????

??????? ????????: 24065038 - 63179 Obertshausen

?? ???????

??????? ????????: 24065038 - 63179 Obertshausen

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0800 – 333 33 09

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

www.von-poll.com/eppstein

??????? ????????: 24065038 - 63179 Obertshausen

??? ????? ????????

Familienfreundlich präsentiert sich das aparte 2-Familienaus (BJ`59 und Anbau `69) mit einer Wohnfläche von ca. 220m² auf einem ca. 700m² Grundstück mit angelegtem Garten. Der Hauseingangsbereich bietet Zugang zu 2 eigenständigen, in sich abgeschlossenen Wohneinheiten. Beide Wohneinheiten mit je 4-5 Räumlichkeiten auf ca.110m² brillieren durch die gelungene Schnittführung, jeweils mit großzügigem Wohn-Essbereich und Zugang zum Balkon und Ausblick auf den Garten mit Grünfläche und Baumbestand. Zentral gelegen die Küche, im Obergeschoss ebenfalls mit Zugang zum Balkon und Einbauküche versehen. Von Eingangsbereich sind Flur mit Zugang zum Gäste-WC und Bad, Küche und Wohnzimmer direkt zugänglich ebenso der vordere Flügel mit Schlaf- und Kinderzimmer bzw. Home-office. Das Dachgeschoß dient zur Zeit als Stauraum. Die Immobilie ist unterkellert und befindet sich in einem soliden Zustand, Wartungsarbeiten wurden stets durchgeführt. Neben Wasch-und Heizungsraum stehen 3 private Nutzflächen und eine kleine Werkstatt zur Verfügung. Das Angebot beinhaltet eine Garage und einen Freistellplatz in einer abgeschlossenen Toreinfahrt Das Angebot ist besonders attraktiv für Wohnmodelle wie Generationswohnen, Naturliebhaber, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder die kleine Familie, die eine Wohneinheit zur Rekapitalisierung fremd vermieten möchte.

??????? ????????: 24065038 - 63179 Obertshausen

????????????? ??? ???????

•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

??????? ????????: 24065038 - 63179 Obertshausen

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ????????: 24065038 - 63179 Obertshausen

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.10.2021. 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.

??????? ????????: 24065038 - 63179 Obertshausen

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Mehmet Sönmez & Claudia Schöndeling

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com