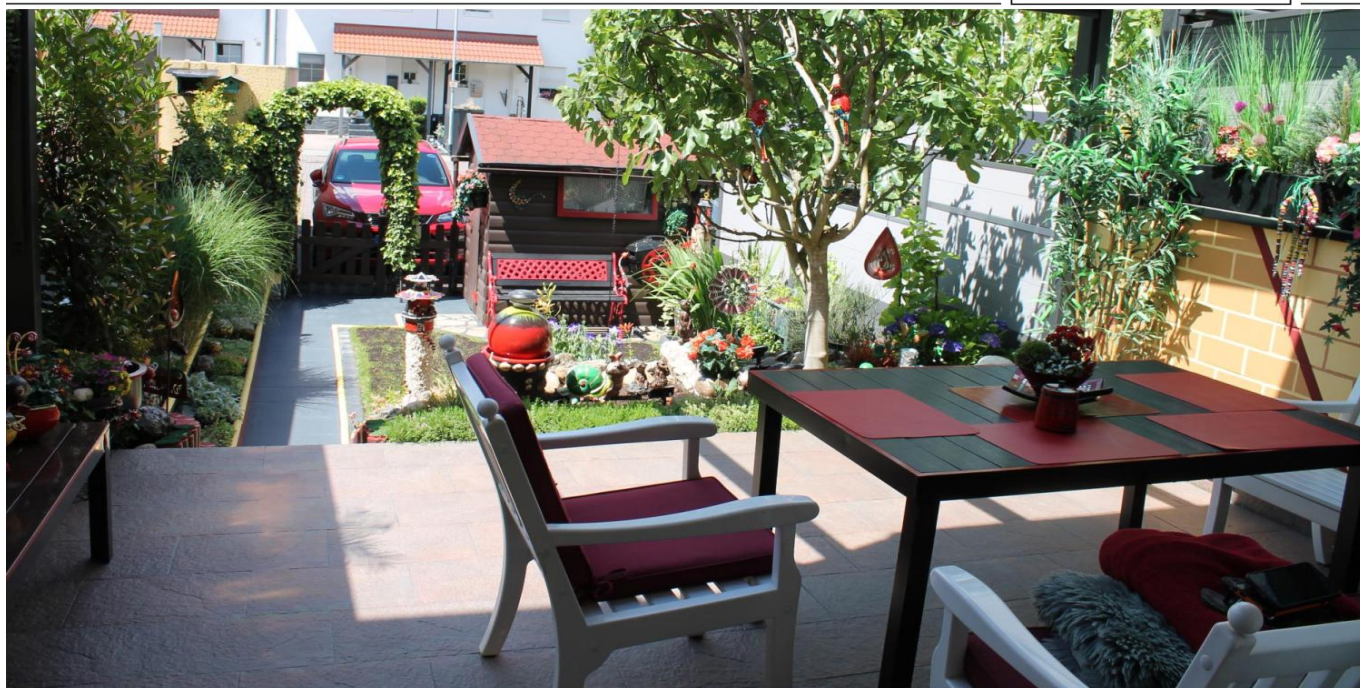


Obertshausen – Hausen

## Schönes Reihenmittelhaus in familienfreundlicher Lage – Obertshausen / Hausen

VP azonosító: 25065029



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

VÉTELÁR: 529.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 136,9 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 147 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

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

VP azonosító: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

## Áttekintés

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| VP azonosító             | 25065029                    |
| Hasznos lakótér          | ca. 136,9 m <sup>2</sup>    |
| Teto formája             | Nyeregteto                  |
| AZ INGATLAN<br>ELÉRHETO  | 01.11.2025                  |
| Szobák                   | 5                           |
| Hálósobák                | 4                           |
| FÜRDOSZOBÁK              | 1                           |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1992                        |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 1 x Felszíni<br>parkolóhely |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 529.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2024                                                                                  |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület             | ca. 65 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Felszereltség               | Vendég WC, Szauna,<br>Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha                  |

VP azonosító: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás  |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 29.09.2032     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 66.30 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2013                |

VP azonosító: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

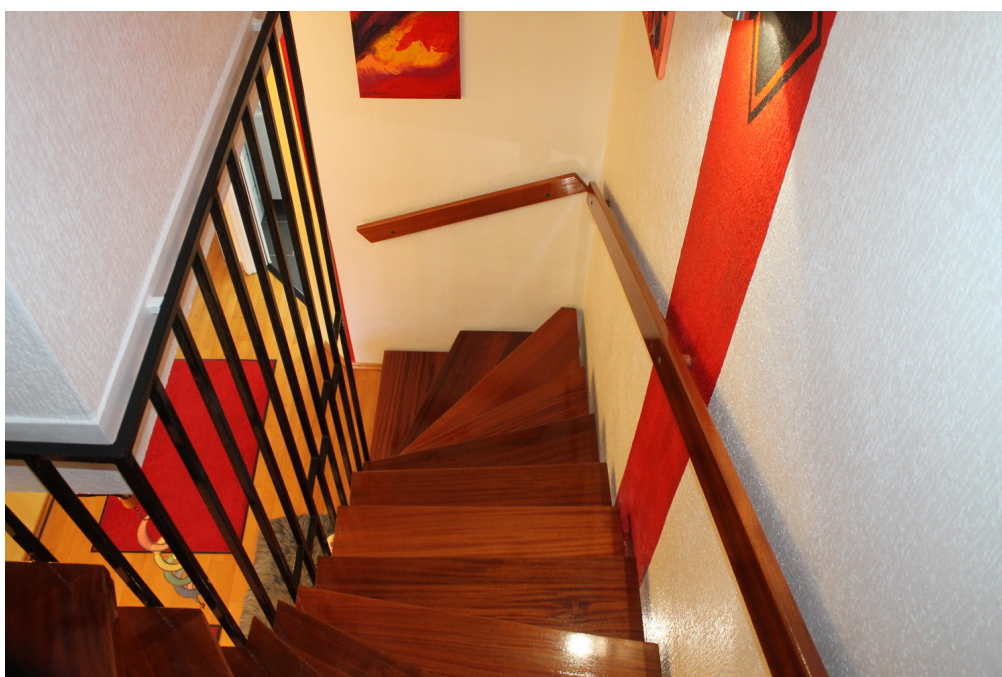
## Az ingatlan





VP azonosító: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25065029 - 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](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

VP azonosító: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

## Az elso benyomás

Schönes Reihennittelhaus in familienfreundlicher Lage – Obertshausen / Hausen

Auf einer Wohnfläche von ca. 137m<sup>2</sup> plus Hobbyraum und einer Gesamt- Wohn- und Nutzfläche von ca. 202m<sup>2</sup> präsentiert sich das Reihennendhaus (BJ 1992) mit 5 Zimmern, überdachter Terrasse und Balkon auf einem ca. 135m<sup>2</sup> Grundstück mit liebevoll angelegten Gartenbereich und zusätzlichem KFZ-Frestellplatz.

Im Erdgeschoss befindet sich das Entrée mit Tageslicht-Gäste-WC und Garderobenbereich. Die offene Küche mit Einbauküche geht fließend in den Wohn-Essbereich über, welcher Zugang zur Terrasse und zum Gartenbereich gewährt.

In der ersten Etage befinden sich 2 Schlafräume, einer mit Zugang zum Balkon mit Gartenblick und das Tageslichtbad mit Wanne und Doppelwaschbecken, welches mit Elektro-Fußbodenheizung versehen ist.

Die 2. Etage bietet weitere 2 Schlaf- oder Arbeitsräume.

Das Haus ist vollständig unterkellert mit 3 gefliesten Räumlichkeiten inklusive Hauswirtschaftsraum, Werkstatt und Saunabereich.

Die Heizungsanlage wurde 2013 erneuert.

Das Haus wurde jährlich ständig in Stand gehalten und ist in einem hervorragenden Zustand.

Selbstverständlich steht ein PKW-Frestellplatz zur Verfügung, ebenso ein Gartenhaus zur Unterbringung der Fahrräder und Gartenutensilien.

Die Immobilie ist besonders attraktiv für eine Familie, welche ein nettes nachbarschaftliches Verhältnis und die sehr gute Anbindung an die Autobahn in einer familienfreundlichen Lage - vor den Toren der Rhein-Main-Metropole Frankfurts - schätzen.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätte sowie die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.



Verfügbar ab 1.11.2025

VP azonosító: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

## Részletes felszereltség

- Familienfreundliche Lage Obertshausen/ Hausen, ansprechende Schnittführung
- Offene Küche mit Einbauküche (wahlweise Gas-oder Elektroanschluß)
- Terrasse gefliest mit Abgang in den abgeschlossenen Gartenbereich mit Gartenhaus
- Überdachter Terrassenbereich mit neuer Glasüberdachung inkl. Markise
- Balkon in der ersten Etage
- Sauna im Untergeschoss
- Tageslicht-Gäste-WC
- Tageslichtbad mit Dusch-Badewanne und Doppelwaschbecken, Fußbodenheizung
- Bodenbelag: Fliesenboden Im Erdgeschoss und Untergeschoss, Echtholzparkett in den beiden oberen Etagen
- Befeuerung: Gas-Zentralheizung 2013
- Sprossenfenster, Doppelverglasung mit elektrischen Rollläden z. T. elektrisch, Hebeschiebeanlage zum Garten (abschließbar)
- Echtholztreppe, offenes Treppenhaus zum Untergeschoss
- Internet; Kabelanschluss -- vorhanden 1000 Mbits, Glasfaseranschluss beantragt und wird -2025 verlegt. NOIqsseel Planz 2025
- Spitzdachboden gedämmt
- PKW-Frestellplatz
- Liebevolle Vorgartengestaltung



**VP azonosító: 25065029 - 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 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 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), ect. 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.

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.

VP azonosító: 25065029 - 63179 Obertshausen – Hausen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 66.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

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 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: 25065029 - 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](mailto:offenbach@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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