

# Exposé

## Obersthausen



### 3 Zimmer ETW mit ausgebautem Spitzboden Tiefgarage und Stellplatz

<b>Kaufpreis:</b>	<b>314.000,00 €</b>
<b>Courtage:</b>	<b>5,80% vom Verkaufspreis inkl. MwSt.</b>
<b>Verfügbar ab:</b>	<b>ca. Juni 2021</b>
<b>Bodenbelag:</b>	<b>Fliesen/Laminat</b>
<b>Energieverbrauch:</b>	<b>83,5 kWh/(m<sup>2</sup>.a)</b>
<b>Heizungsart:</b>	<b>Gas-Zentral</b>
<b>Hausgeld:</b>	<b>261,00 €</b>
<b>Bad 1:</b>	<b>Tageslicht, mit Wanne</b>
<b>Bad 1:</b>	<b>Dusche und WC</b>
<b>Wohnfläche ca. m<sup>2</sup>:</b>	<b>70</b>
<b>Nutzfläche ca. m<sup>2</sup>:</b>	<b>55</b>
<b>Zimmer:</b>	<b>3</b>
<b>Baujahr:</b>	<b>1995</b>



#### Raumaufteilung

Wohn/Esszimmer

Schlafzimmer

Küche

Badezimmer mit WC, Dusche und Waschbecken

Diele



#### Spitzboden:

Schlafzimmer

Badzimmer, Tageslicht mit Dusche, Wanne, WC

#### Sonstiges:

1 großer Stauraum Abseiten

1 Kellerraum abschließbar

1 Tiefgaragenstellplatz

1 PKW Außenstellplatz



## **Beschreibung:**

Die Immobilie befindet sich im 2. OG eines sehr gepflegten Neunfamilienhauses welches von der Straße (Spielstraße-verkehrsberuhigter Bereich) zurückgesetzt, in einer ruhigen Wohnlage liegt.

Diese gut geschnittene Wohnung hat eine schöne Aufteilung, ist lichtdurchflutet und bietet durch den ausgebauten Spitzboden weitere Nutzfläche.

Neben einem geräumigen Flur bietet dieses Objekt ein großzügiges Wohnzimmer, einen Essbereich, eine Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Gäste Bad mit Dusche und WC. Über eine Treppe gelangt man in den ausgebauten Spitzboden welcher neben einem Tageslichtbad, bestehend aus Badewanne, Dusche, WC und Waschtisch, weiter über eine Büroecke und einen großen Schlafrum verfügt. Die Abseiten werden hier als begehbarer, großer Speicher / Stauraum genutzt.

Die Sanitärobjekte sind in Mannhatten Grau gehalten.

Die Wohnung ist mit Fliesen und Laminat verlegt.

Alle Fenster sind aus weißem Kunststoff, Doppeltverglast.

Ein schöner Balkon mit elektrischer Markise rundet diese gepflegte Wohnung ab.

Zusätzlich verfügt dieses gemütliche Zuhause über einen eigenen, abschließbaren Kellerraum sowie einen PKW Stellplatz vor dem Haus und einem Tiefgaragenstellplatz, beides im Kaufpreis bereits enthalten.

Hausmeisterservice ist in diesem Objekt gegeben.

## **Lage:**

Obertshausen liegt im südlichen Teil Hessens unweit von Odenwald und Spessart, sieben Kilometer südöstlich von Offenbach am Main. Es ist eine von 13 Städten und Gemeinden des Landkreises Offenbach. Die Stadt liegt im waldreichen Ostteil der Oberrheinischen Tiefebene südlich des Mains, südöstlich von Frankfurt am Main und Offenbach. Südwestlich liegt Darmstadt als Verwaltungssitz des Regierungsbezirks, im Nordosten die Stadt Hanau (Main-Kinzig-Kreis).

Obertshausen verfügt über eine große Industriebrache und über eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten im Bereich des täglichen Lebensbedarfs. Neben zahlreichen Supermärkten finden sich auch Fachgeschäfte.

Eine Vielzahl von Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen, Apotheken und sonstige Einrichtungen im Gesundheitsbereich sind ebenfalls ansässig.

Weiter verfügt Obersthausen über zwei weiterführende Schulen, Georg-Kerschensteiner-Schule und Hermann-Hesse-Schule sowie drei kommunale, zwei kirchliche und einen Waldkindergarten.

Die Rodgaubahn führt durch Obertshausen. Die Stadt ist seit Ende 2003 mit der Linie S1 an das Netz der S-Bahn Rhein-Main angeschlossen, Fußweg 2 Minuten vom Objekt aus.

Direkt an der Bundesautobahn 3 gelegen, ist der Flughafen Frankfurt mit dem Frankfurter Kreuz ebenso wie der Flugplatz Egelsbach in kurzer Zeit zu erreichen. Obertshausen profitiert von der Nähe des Wirtschaftsstandortes Frankfurt am Main und dem Rhein-Main-Gebiet sowie der sehr guten Verkehrsanbindung.





**Innerhalb der Stadt verkehren mehrere Buslinien, unter anderem die Offenbacher Buslinie 120, die Obertshausen mit dem Ortsteil Hausen, Mühlheim und Offenbach verbindet.**

**Angebot an Wasserlandschaften, Saunen, Dampfbädern und Massageräumen kommt hier jeder auf seine Kosten.**

**Bürger aus Obertshausen erhalten ca. 30 % Rabatt auf die Eintrittskarte.**

**Sportstätten und -hallen liegen ebenfalls nur einige Gehminuten entfernt.**

Quelle: Wikipedia

### **Sonstiges:**

**Da es sich um Informationen des Eigentümers, Vorbesitzer oder der Hausverwaltung handelt, möchten wir Sie darauf hinweisen, dass wir trotz sorgfältiger Prüfung der Daten, keine Gewähr für die Richtigkeit der Informationen übernehmen können.**

**Über Ihre Kontaktaufnahme würde ich mich sehr freuen und stehe Ihnen selbstverständlich bei jeglichen Fragen gerne zur Verfügung.**