

Exposé

Einfamilienhaus in Obertshausen

Gepflegtes Einfamilienhaus von privat



Objekt-Nr. OM-368425

Einfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
Marcel Winter

63179 Obertshausen
Hessen
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	590,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	182,70 m²	Stellplätze	3
Nutzfläche	90,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer besonders ruhigen und dennoch zentralen Lage von Obertshausen, befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Ende der 50er Jahre.

Die hervorragende Lage überzeugt nicht nur durch die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen, sondern auch durch den idyllischen und gut gepflegten Außenbereich. Der Garten mit gewachsenem Baumbestand bietet eine hohe Lebensqualität und schafft eine entspannende Atmosphäre - ein idealer Rückzugsort für Familien oder Naturliebhaber.

Das Haus wurde in zweigeschossiger Massivbauweise auf einem ca. 590 m² großen Grundstück errichtet und bietet mit ca. 183 m² Wohnfläche und ca. 90 m² Nutzfläche viel Raum für individuelle Entfaltung. Die Immobilie ist vollständig unterkellert, und der Kniestock im Dachgeschoss beträgt ca. 1,2m. Insgesamt verteilen sich 7 gut geschnittene Zimmer auf zwei Etagen.

Der Eingangsbereich verfügt über ein offenes Treppenhaus mit Massivholztreppe. Diese wurde zuletzt im Jahr 2024 professionell aufbereitet. Von dort aus gelangt man in das großzügige Wohnzimmer mit Kamin, das Arbeitszimmer, das Tageslichtbad mit WC und Badewanne oder die Küche. Über die Küche gelangt man in das angrenzende lichtdurchflutete Esszimmer und die riesige überdachte Terrasse. Hier lässt es sich bei jedem Wetter angenehm verweilen. Im Obergeschoss befinden sich zwei gleichwertige Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer mit angrenzendem Balkon und Ankleidezimmer sowie ein Tageslichtbad mit WC und Dusche. Der Balkon bietet einen schönen Ausblick in den Gartenbereich. Im Erdgeschoss lädt eine Terrasse zu entspannenden Stunden im Freien ein, während der liebevoll gestaltete Vorgarten einen einladenden ersten Eindruck hinterlässt. Das gesamte Grundstück ist sehr gepflegt und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Erholung.

Der Hof bietet ausreichend Parkmöglichkeiten für 3 - 4 PKW. Der Glasfaseranschluss ist in Planung und stellt sicher, dass das Objekt für moderne Arbeits- und Lebensanforderungen bestens gerüstet ist.

Ein besonderes Plus dieser Immobilie ist das Potenzial zum Ausbau des Wohnhauses, was die Möglichkeit bietet, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die Immobilie noch weiter an Ihre Bedürfnisse anzupassen. Für den Ausbau des Balkons im Obergeschoss als Erweiterung der Wohnfläche um ca. 18m² liegt bereits eine aktuelle Baugenehmigung vor.

Für zukünftige energetische Maßnahmen wurde von einem Energieberater bereits ein professioneller umfangreicher Sanierungsfahrplan erstellt. Diesen können Sie sofort nutzen, um bspw. Kredite bei der KfW oder dem BAFA zu beantragen. Ebenfalls liegen bereits Angebote für die Installation einer PV-Anlage vor.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus überzeugt durch seine hervorragende Lage, den idyllischen Außenbereich und das Potenzial zur Erweiterung. Es ist ideal für Familien oder Paare, die ein solides Zuhause in einer ruhigen, aber dennoch sehr gut angebundenen Lage suchen.

Für nähere Details oder allgemeine Fragen stehen wir Ihnen gerne und jederzeit in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Wir bitten alle Interessenten im Vorfeld über eine vollständige Kontaktanfrage ihr Interesse an diesem Haus anzumelden.

Ausstattung

Im Jahr 2011/12 wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen innen durchgeführt.

- Alle Bodenbeläge wurden entfernt und im EG durch Fliesen sowie im OG durch Parkett ersetzt
- Die komplette Elektrik wurde ab Hausanschluss erneuert
- Alle Fenster wurden durch Mehrfachverglasung ausgetauscht
- Alle Türen wurden ausgetauscht

- Alle Bäder sind komplett erneuert worden
- Im Wohnzimmer wurde ein Wanddurchbruch durchgeführt
- Der gesamte Keller wurde gefliest und alle Wände neu verputzt
- Der gesamte Hof wurde neu gepflastert
- Der gesamte Garten wurde geebnet
- Die gesamte Einfriedung wurde ausgetauscht
- Installation Kaminofen

Im Jahr 2018/19 wurden weitere umfangreiche Sanierungsmaßnahmen außen durchgeführt.

- Das gesamte Haus wurde neu verputzt und gestrichen
- Sämtliche Abflüsse, Regenrinnen und Fallrohre wurden ausgetauscht
- Die Gaube wurde mit Schindeln verkleidet
- Neugestaltung des Eingangsbereichs inkl. Treppe und Überdachung
- Vergrößerung der Terrasse inkl. neuer Terrassenüberdachung, Treppe und Bodenbeläge
- Erneuerung des Balkons inkl. neuer Mauerbegrenzung und Bodenbeläge
- Neuinstallation gesamte Außenbeleuchtung und diverse Stromanschlüsse (Haus und Garten)
- Installation Regenzisterne (5.000 Liter) inkl. Bewässerungssystem

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Haus befindet sich zentral und in ruhiger Lage von Obertshausen in einer Parallelstraße zur Hauptstraße. Zum Bus- und S-Bahnhof sind es nur ca. 200m, ideal für Berufspendler.

Obertshausen gehört zu den begehrtesten Wohnstandorten südlich von Frankfurt.

Mit ca. 24.000 Einwohnern, dicht an Frankfurt gelegen, bietet die Stadt sehr gute Verkehrsverbindungen.

Gleichzeitig offeriert Obertshausen – unter anderem durch die Nähe zu Odenwald und Spessart – einen hohen Freizeitwert. Durch die gute Vereinbarkeit von beruflicher Tätigkeit und Freizeitmöglichkeiten ist Obertshausen bei Familien, Selbständigen und Berufstätigen sehr beliebt.

Die direkte Anbindung an die A3 garantiert die schnelle Verbindung sowohl nach F als auch zum Flughafen. Über die A3 gelangt man in wenigen Minuten auch zu A661 und die A5, sodass man mit allen Großstädten des Rhein Main Gebietes gut verknüpft ist.

Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut. Die S1 verbindet Obertshausen ohne Umsteigen direkt mit der Stadtmitte Frankfurts. Die Fahrzeit mit der S1 zur Konstabler Wache in Frankfurt beträgt ca. 20 Minuten. Fährt man mit der S1 in die andere Richtung so erreicht man nach wenigen Minuten den im Sommer sehr beliebten Rodgauer Badensee.

Zudem bietet die Stadt gute Busverbindungen zu Nachbarstädten wie Heusenstamm, Neu-Isenburg, Offenbach, Mühlheim, Hanau, etc. und auch direkt zum Flughafen.

Obertshausen verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Es gibt drei Grundschulen und zwei weiterführende Schulen. Die ärztliche Versorgung ist optimal und eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten inkl. Fachgeschäfte und Supermärkte runden das Bild der Stadt ab.

Ein schönes Zuhause für Familien mit Kindern und alle, die die Möglichkeiten einer Großstadt mit etwas ruhigerem Wohnen und wunderschönen Naherholungsmöglichkeiten verbinden möchten.

So hat man nach der Arbeit noch Zeit, um wunderschöne Fahrradtouren durch den Wald z.B. nach Seligenstadt, dem Heusenstammer Schloss, dem Patershäuser Hof etc. zu machen, im Spessart oder Odenwald zu wandern oder mit den Kindern im Winter Schlitten zu fahren.

Das Erlebnisbad Monte Mare inkl. Saunalandschaft, das Sportzentrum am Waldschwimmbad, drei Großsporthallen, Tennisplätze, Minigolfanlage und wunderschöne Waldwege.

Die Stadt Obertshausen verfügt über zahlreiche Sport- und Freizeitvereine sowie mehrere Fitnessstudios. Im Bereich Fußball, Tennis, Turnen, Kindersport und Schwimmen gibt es ein sehr breites Angebot in mehreren Vereinen. Aber auch Yoga, Aerobic, Zumba, Qigong und vieles andere wird vor Ort angeboten. Selbst Reiter kommen auf ihre Kosten. Insgesamt gibt es in der Stadt 124 eingetragene Vereine.

Auch die Angebote der Gastronomie sind vielfältig – von Sushi, über Thailändisch, Chinesisch, Italienisch, Spanisch, Mexikanisch bis hin zur traditionellen deutschen Küche und gemütlichen Cafés findet sich ein breites Spektrum.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	288,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Eingangsbereich im EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin Bild 1



Wohnzimmer mit Kamin Bild 2

Exposé - Galerie



WC mit Badewanne im EG



Küche Bild 1

Exposé - Galerie

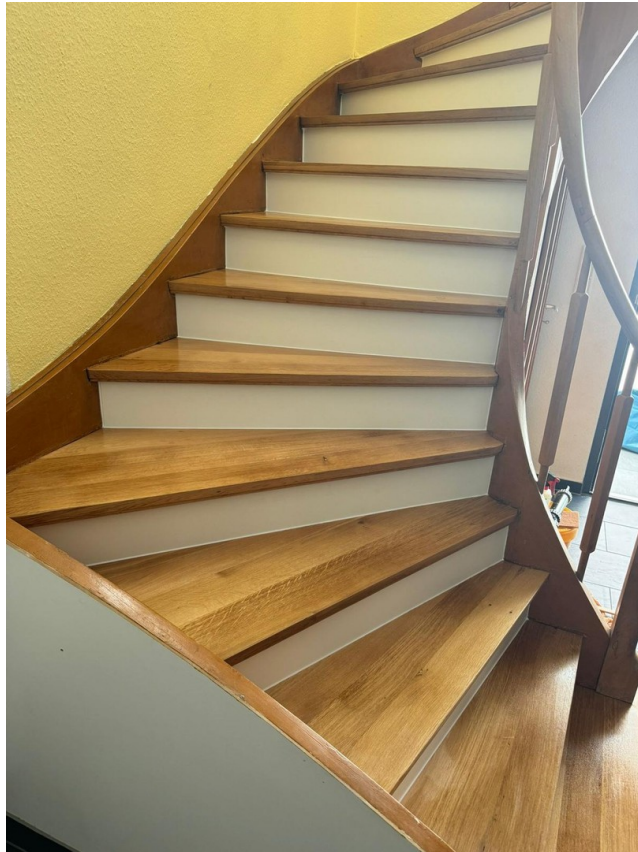


Küche Bild 2



Esszimmer

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur im OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ankleidezimmer im Schlafzimmer



WC mit Dusche im OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Balkon



Terrasse mit Überdachung

Exposé - Galerie



Garten Bild 1



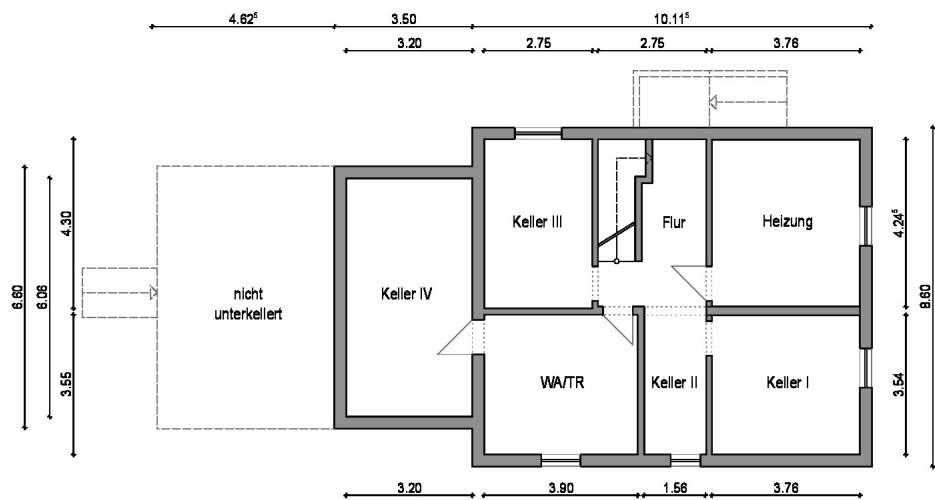
Garten Bild 2

Exposé - Galerie



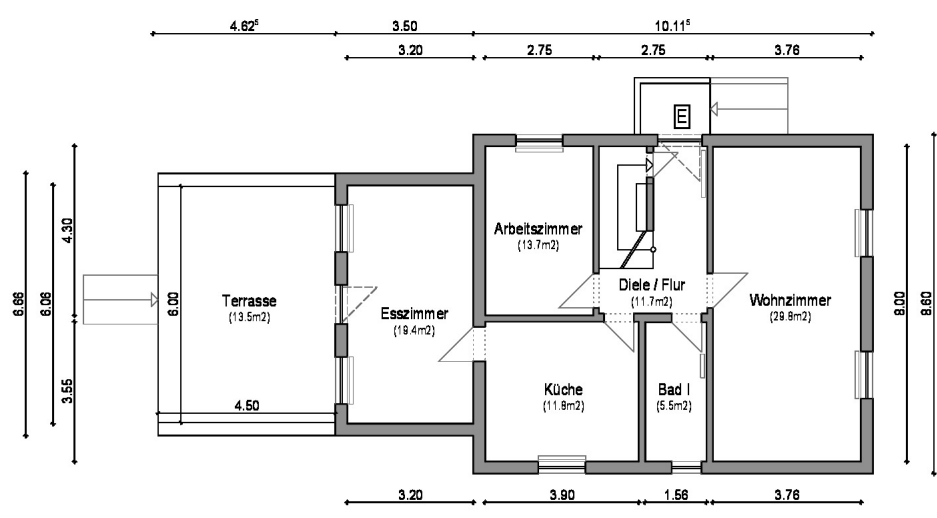
Luftaufnahme

Exposé - Grundrisse



WOHNRAUMERWEITERUNG im Obergeschoss Alexanderstr. 41, 63179 Oberthausen WINTER, Marcel Alexanderstr. 41, 63179 Oberthausen	Architekturbüro Lüttich mozartstr. 12 63179 Oberthausen Tel. 08104 / 9547 - 0 Tel. 08104 / 9547 - 18 
Diese Unterlagen dürfen ohne Genehmigung und Nennung des Entwurfsarchitekten nicht vervielfältigt oder veröffentlicht werden bzw. nach der Planung für andere Zwecke verwendet werden.	KELLERGEOSCHOSS M. 1:100 16.11.2023

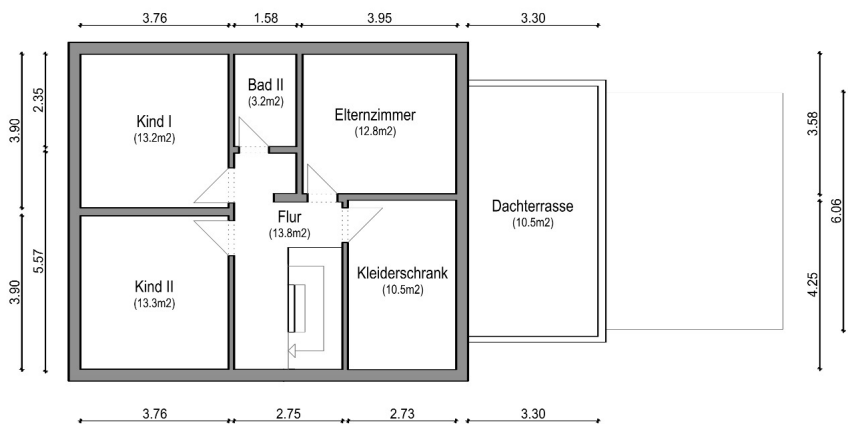
Exposé - Grundrisse



WOHNRAUMERWEITERUNG im Obergeschoss Alexanderstr. 41, 63179 Oberthausen WINTER, Marcel Alexanderstr. 41, 63179 Oberthausen		Architekturbüro Lüttich mozartstr. 12 63179 Oberthausen Tel. 08104 / 9547 - 0 Tel. 08104 / 9547 - 18	
Diese Unterlagen dürfen ohne Genehmigung und Nennung des Erwerbsbüros nicht vervielfältigt oder veröffentlicht werden bzw. nicht als Planung für andere Zwecke verwendet werden.		ERDGESCHOSS M. 1:100 16.11.2023	



Exposé - Grundrisse



Architekturbüro Lüttich
Mozartstr. 12, 63179 Obertshausen
Tel. 06104/9547-0
mail@architekt-luettich.de

BESTANDSAUFNAHME Alexanderstr. 41, 63179 Obertshausen	Architekturbüro Lüttich mozartstr. 12 63179 Obertshausen Tel. 06104 / 9547 - 0 Tel. 06104 / 9547 - 18
WINTER, Marcel Alexanderstr. 41, 63179 Obertshausen	
Diese Unterlagen dürfen ohne Genehmigung und Nennung des Entwurfsverfassers nicht vervielfältigt oder veröffentlicht werden bzw. nicht als Planung für andere Zwecke verwendet werden.	OBERGESCHOSS
	M. 1:100 30.05.2023