

Exposé

Zweifamilienhaus in Obertshausen

2-Familienhaus in Obertshausen von privat



Objekt-Nr. OM-431019

Zweifamilienhaus

Verkauf: **775.000 €**

Ansprechpartner:
H. Ott

Odenwaldstr. 13
63179 Obertshausen
Hessen
Deutschland

Baujahr	1990
Grundstücksfläche	454,00 m²
Etagen	3
Zimmer	10,00
Wohnfläche	230,00 m²

Energieträger	Gas
Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt
Garagen	1
Stellplätze	2

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1990 bietet großzügigen Wohnraum auf drei Etagen. Es eignet sich sowohl für Mehrgenerationenwohnen als auch als Kapitalanlage. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre moderne Architektur mit bodentiefen Fenstern, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine nachhaltige Energieversorgung dank der seit 2007 installierten Photovoltaikanlage aus. Der gepflegte Garten, die große Garage (9 Meter) mit Abstellraum sowie zwei extra große zusätzliche Stellplätze mit Tor bieten viel Platz und Komfort für die Bewohner.

Die Wohnung im Erdgeschoss umfasst 82,44 m² und verfügt über drei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Der Wohnbereich ist mit Laminat ausgestattet, während in der Küche und im Bad Fliesen verlegt sind. Die beiden Schlafzimmer sind optisch durch Stufen vom Wohnbereich getrennt, und bis auf Bad und Küche sorgen bodentiefe Fenster für eine helle und freundliche Atmosphäre. Die Fußbodenheizung im Bad sowie die Heizkörper im Wohnbereich sorgen für angenehme Temperaturen. Das Badezimmer ist mit WC, Waschbecken, Dusche und Badewanne ausgestattet. Ein besonderes Highlight ist die komplett überdachte Südwest-Terrasse, die zum Verweilen einlädt. Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine eigene, vom Rest des Hauses getrennte Gasheizung. Die Wohnung wurde 2014 komplett renoviert.

Die zweite Wohneinheit erstreckt sich über das erste und zweite Obergeschoss mit einer Gesamtfläche von insgesamt 147,28 m². Beide Stockwerke sind sowohl über das zentrale Treppenhaus als auch über eine innenliegende Wendeltreppe miteinander verbunden. Im ersten Obergeschoss befinden sich ein offener Wohn- und Essbereich, der optisch durch zwei Stufen getrennt ist, ein Büro, ein Gäste-WC und eine Küche. Der Boden ist gefliest, und im gesamten Bereich mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Wohnung wurde 2015 komplett renoviert. Die bodentiefen Fenster wurden 2010 erneuert. Die hochwertige Einbauküche von Nobilia, 2010 eingebaut, ist mit Induktionsherd, Backofen, Spülmaschine, Mikrowelle sowie einem großzügigen Kühl- und Gefrierschrank ausgestattet. Für zusätzliche Gemütlichkeit sorgt ein Kachelofen, der vom Treppenhaus beheizbar ist, sowie ein offener Kamin im Wohnbereich - beide mit elektrisch beheizbaren Sitzbänken. Der komplett überdachte Südwestbalkon mit Markise bietet einen idealen Platz für sonnige Stunden im Freien.

Im zweiten Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, eines davon mit begehbarem Kleiderschrank. Das große Badezimmer verfügt über ein Waschbecken, WC, Dusche und Badewanne, das zusätzliche Bad Waschbecken und Dusche. Die Böden bestehen aus Laminat und Fliesen, überall sind bodentiefe Fenster eingebaut (außer kleines Bad). Ein besonderes architektonisches Merkmal ist der offene Sichtdachstuhl aus Kiefernholz, der dem gesamten Bereich eine helle und großzügige Atmosphäre verleiht.

Das Haus verfügt über ein großzügiges Kellergeschoss, das neben einem WC und zwei Abstellräumen auch einen separaten Wein- und Getränkekeller umfasst, der aufgrund des fehlenden Fundaments eine optimale Lagertemperatur bietet. Ein voll ausgestatteter Partyraum bzw. Hobbykeller lädt zu geselligen Abenden ein. Die große Waschküche bietet Platz für zwei Waschmaschinen und zwei Trockner. Zusätzlich gibt es einen Abstellraum unter der Treppe sowie einen Safe zur sicheren Aufbewahrung von Wertgegenständen.

Ausstattung

Dieses Zweifamilienhaus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, die lichtdurchfluteten Wohnbereiche und die hochwertigen Ausstattungsmerkmale wie die PV-Anlage, den Kachelofen, den offenen Kamin und die Fußbodenheizung. Zwei separate Heizsysteme für das Erdgeschoss und die Obergeschosse sorgen für eine trennscharfe Abrechnung bei der Energieversorgung. Die überdachten Außenbereiche in Form der Terrasse und des Balkons bieten zusätzlichen Wohnkomfort, während der Garten und die geräumige Garage mit Abstellraum sowie die zwei Stellplätze (mit Tor und extra lang) weitere Vorzüge darstellen. Ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort, Platz und Nachhaltigkeit legen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Verkaufspreis beträgt 775.000 (Verhandlungsbasis). Beide Wohnungen sind frei und unbewohnt. Besichtigungen sind nach Vorlage einer Selbstauskunft und Finanzierungsbestätigung jederzeit möglich. Terminvereinbarung per E-Mail.

Ausstattung nochmal auf einen Blick:

3 Geschosse

454 m² Grundstück

Bodenbelag: Fliesen, Laminat

ausgebautes Dach

offener Kamin und Kachelofen

Balkon

Terrasse

Garten

2 Stellplätze mit Tor, 1 Garage mit Abstellraum (insges. 9 Meter Länge)

Fenster: Kunststoff

Baujahr 1990

3 ZW - Wohnung im EG mit 82,45 qm

6 ZW - Wohnung im 1. und 2. OG mit Gesamtwohnfläche von rund 147,28 qm

zzgl. Keller

PV-Anlage seit 2007 (neuer Wechselrichter 2019)

Lage

Die Stadt Obertshausen mit rund 25.000 Einwohnern befindet sich im südlichen Hessen, in unmittelbarer Nähe zu Odenwald und Spessart sowie nur wenige Kilometer von Frankfurt am Main und Offenbach entfernt. Dank dieser zentralen Lage profitieren Sie in Ihrem neuen Zuhause von einer hervorragenden Verkehrsanbindung – sowohl mit dem Auto als auch über den öffentlichen Nahverkehr – im gesamten Rhein-Main-Gebiet. Auch der internationale Flughafen Frankfurt ist in kurzer Zeit bequem erreichbar.

Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen in Obertshausen zahlreiche gut sortierte Fachgeschäfte, verschiedene große Einkaufsmärkte sowie eine umfassende medizinische Versorgung mit Allgemein- und Fachärzten zur Verfügung. Auch im Bildungsbereich ist die Stadt bestens aufgestellt: Von Kindergärten und Horten über Grundschulen bis hin zu einem modernen Schulzentrum mit Gesamtschule, Gymnasium und Berufsschule finden Familien hier ein breit gefächertes Angebot für alle Altersgruppen.

Vielfältige Freizeitmöglichkeiten runden das Angebot ab. Kulturelle Einrichtungen, Sportanlagen, ein Erlebnisbad sowie ein lebendiges und abwechslungsreiches Vereinsleben sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	197,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



1. OG Essbereich

Exposé - Galerie



1. OG Essbereich, Kachelofen



1. OG Essbereich, Fenster

Exposé - Galerie



1. OG, Blick in Küche



1. OG, Küche

Exposé - Galerie



1. OG, Wohnzimmer, Kamin



1. OG, Wohnzimmer

Exposé - Galerie



1. OG Eingangsbereich



1. OG, Gäste-WC

Exposé - Galerie



1. OG, überdachter Balkon



DG, Bad

Exposé - Galerie



DG, Zimmer 1



DG, Zimmer 2

Exposé - Galerie



DG, Schlafzimmer



DG, Schlafzimmer mit Schrank

Exposé - Galerie



DG, zweites Bad



EG, Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



EG, Schlafzimmer



EG, Zimmer

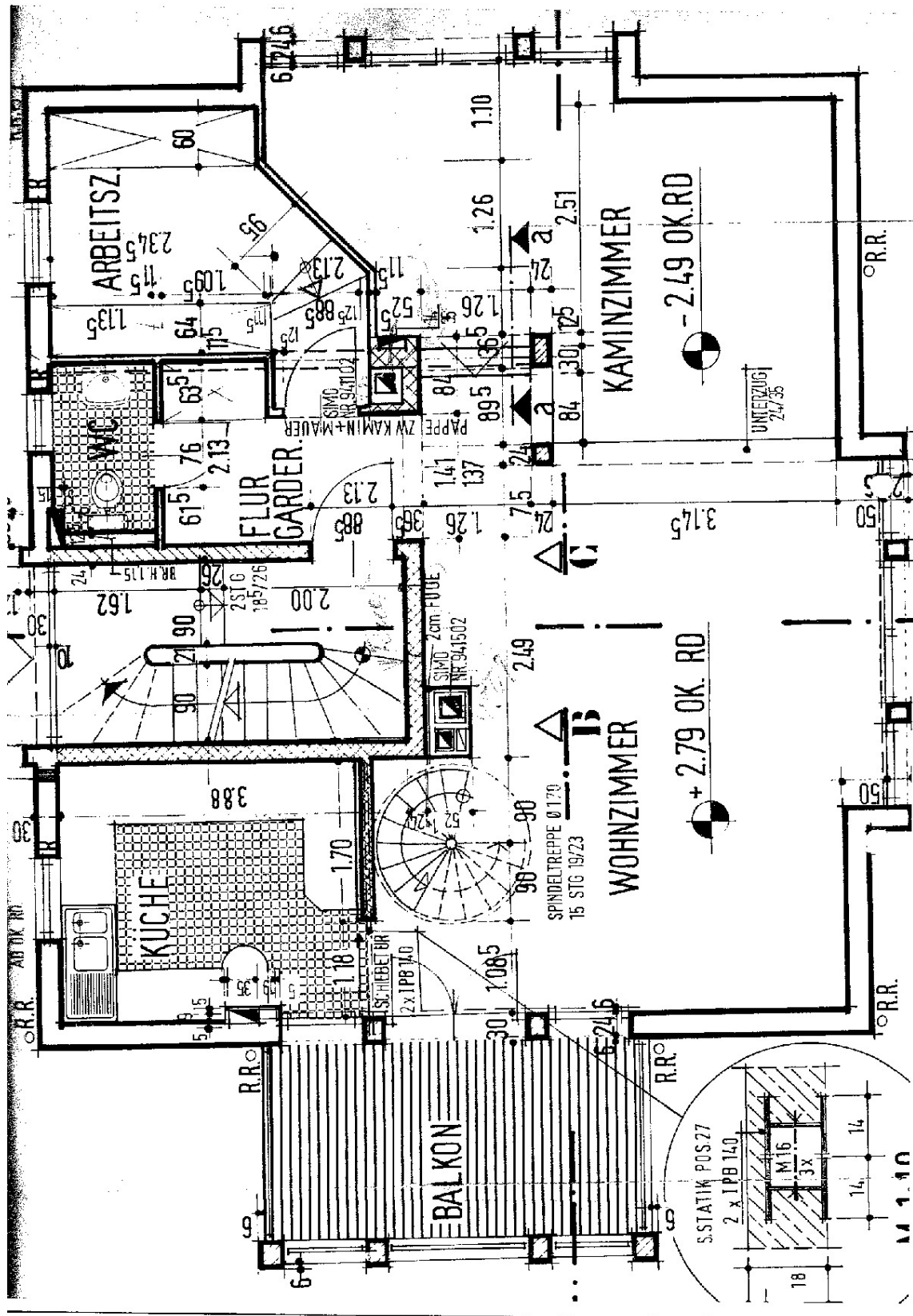
Exposé - Galerie



EG, Bad

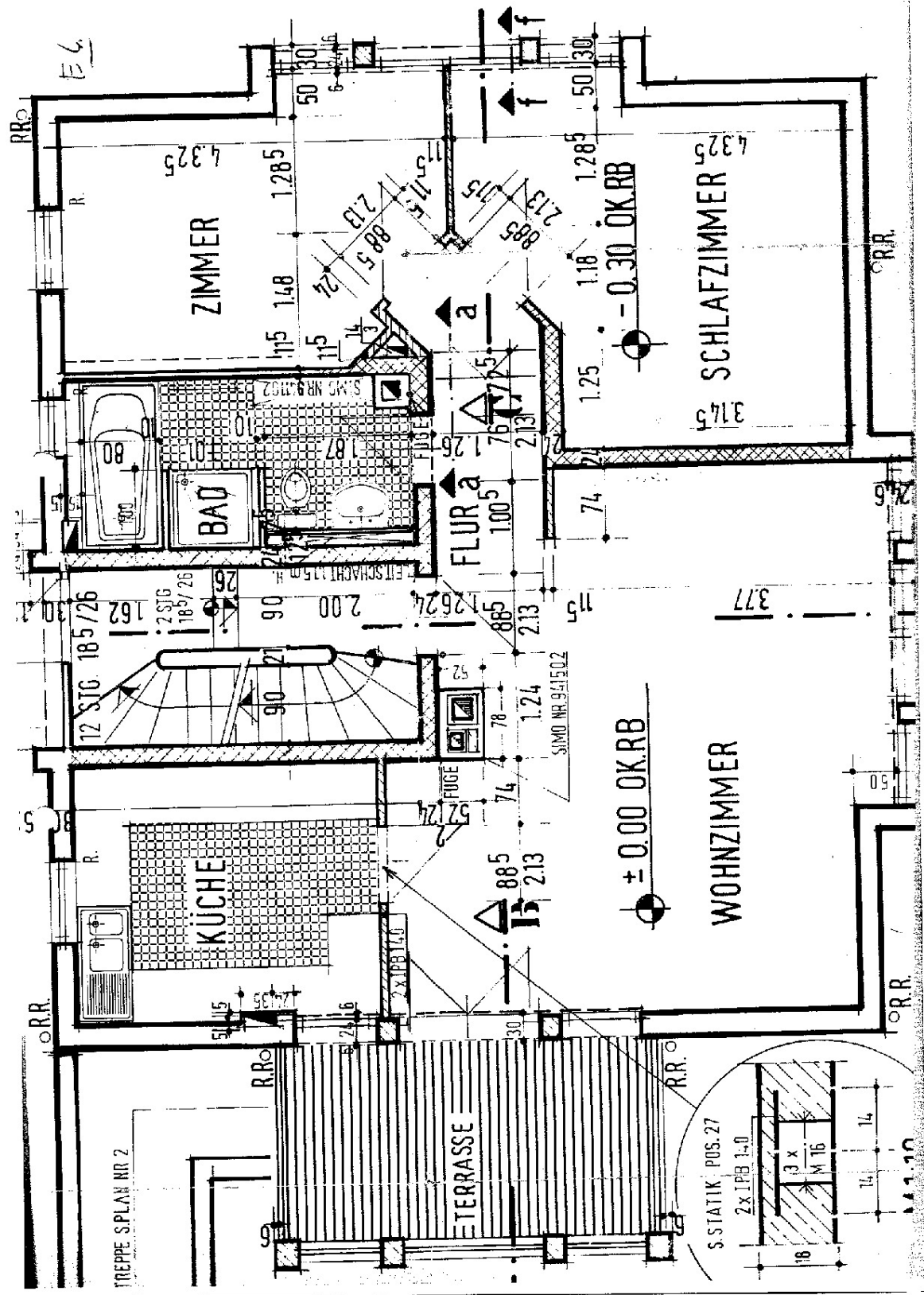
[illegible]

Exposé - Grundrisse



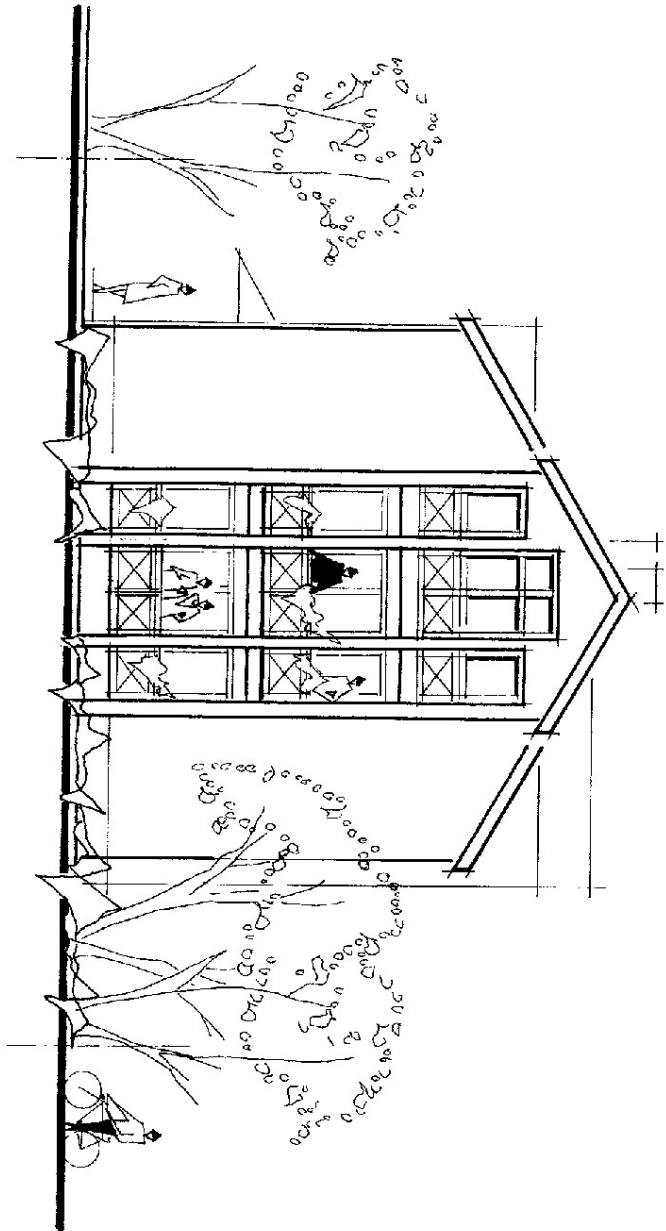
[illegible]

Exposé - Grundrisse



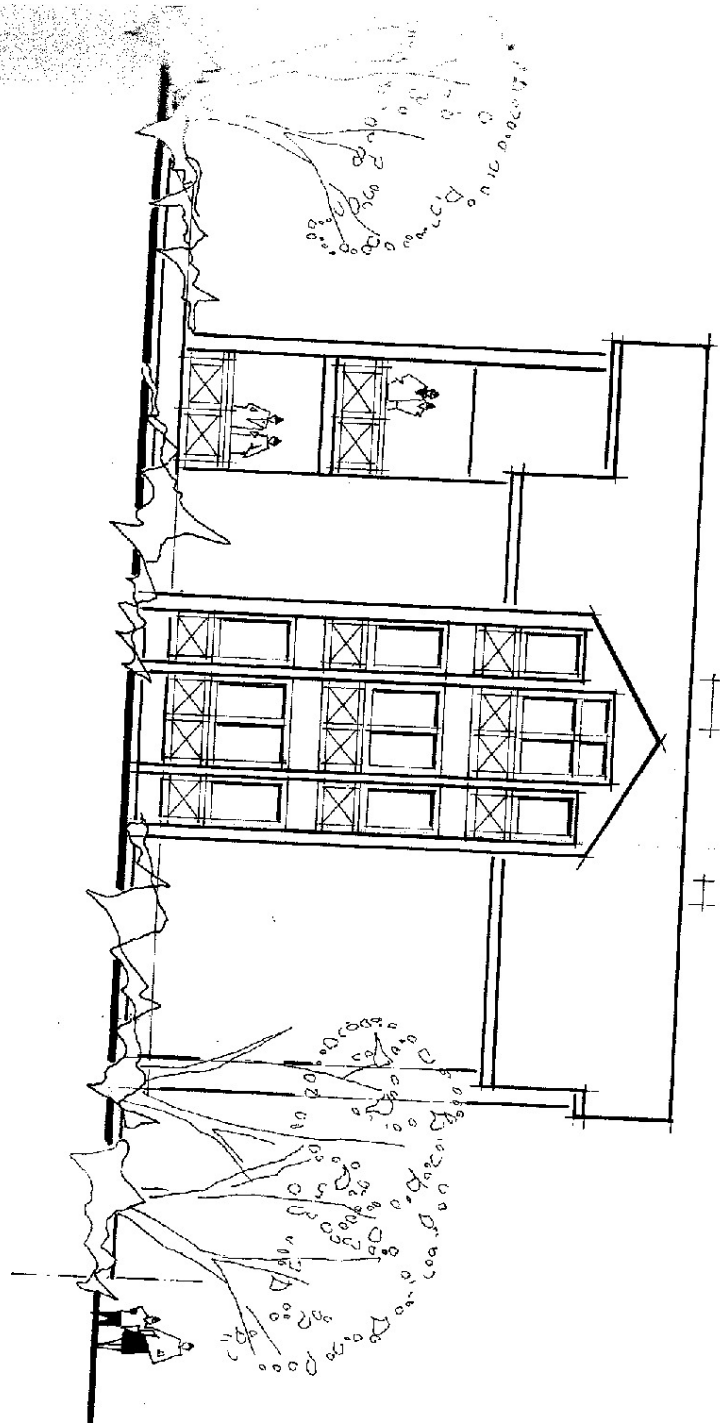
Exposé - Grundrisse

ANSICHT VON WESTEN



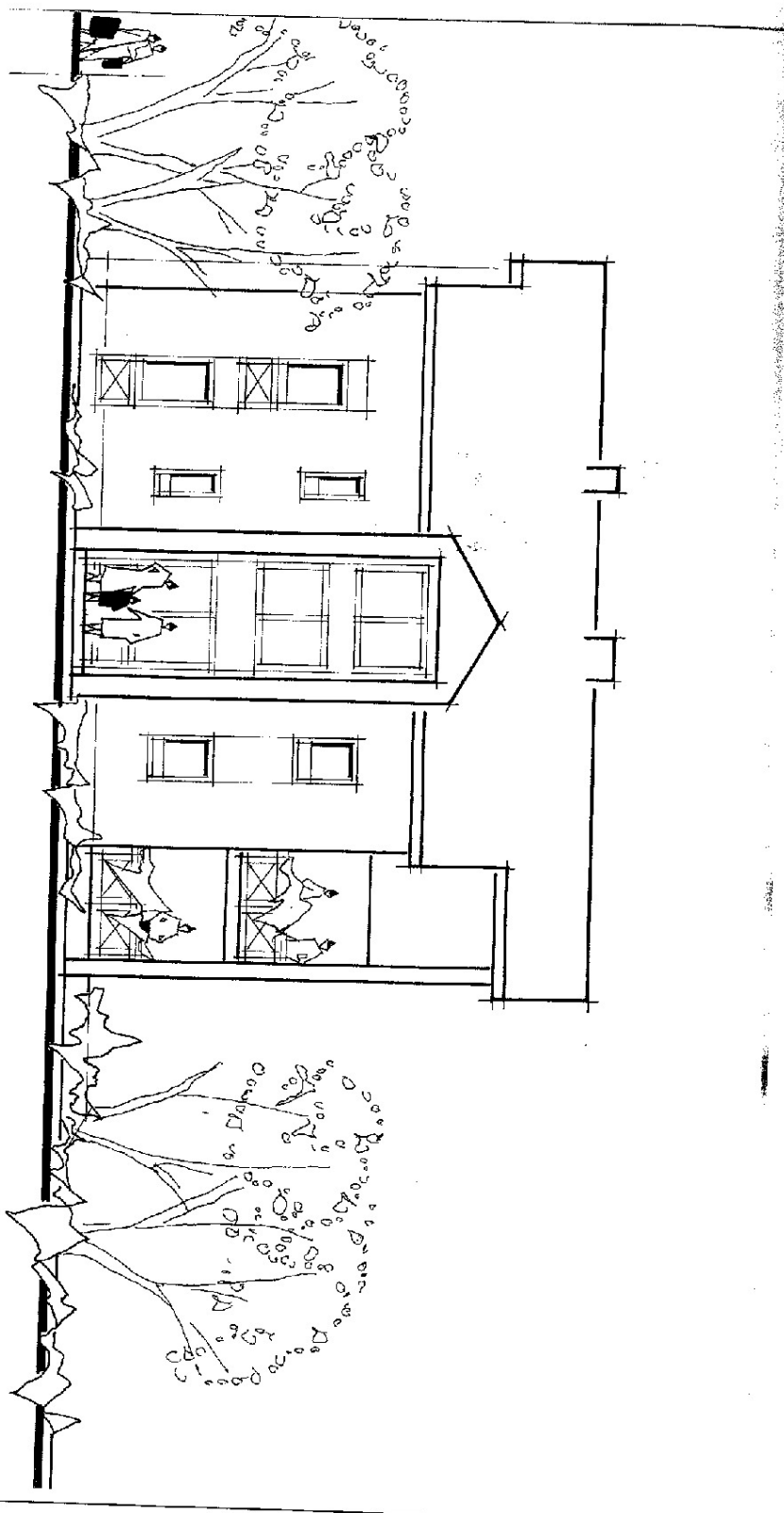
Exposé - Grundrisse

ANSICHT von SÜDEN



Exposé - Grundrisse

ANSICHT von NORDEN



Exposé - Grundrisse

ANSICHT von OSTEN

