

Exposé

Wohnung in Obertshausen

Moderne und helle 4-Zi.- Wohnung mit großzügigem Balkon in Bestlage von Obertshausen



Objekt-Nr. OM-437128

Wohnung

Vermietung: **1.530 € + NK**

Ansprechpartner:
Marcel Winter

Otto-Wels-Str. 3
63179 Obertshausen
Hessen
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmetermin	01.06.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	102,00 m²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	4,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	280 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.500 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In der Otto-Wels-Straße in Obertshausen wurde 2022 ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen gehobener Ausstattung fertiggestellt. Die hier angebotene 4-Zimmer-Wohnung verfügt über ca. 102 m² und befindet sich im 1. Obergeschoss mit großzügigem Balkon. Die Südausrichtung des Balkons verspricht viel Sonnenlicht zum Entspannen.

Der Eingangsbereich der Wohnung ist großzügig gestaltet. Von diesem gehen Wohn- und Schlafzimmer, sowie auch das Badezimmer ab. Die Wohnung besticht vor allem durch ihre offene und moderne Raumaufteilung mit großen Fensterflächen. Der kombinierte offene Koch-, Wohn- und Essbereich wird Sie begeistern und gibt Ihnen ein angenehmes Raumgefühl. Die riesige Schiebetür lädt geradezu ein, den Balkon mit in den Wohnraum zu integrieren.

Die hochwertig ausgestatteten Bäder mit Dusche und Badewanne lassen keine Wünsche offen. Anschlüsse für Waschmaschine sowie Trockner sind ebenfalls im großen Badezimmer vorhanden. Außerdem verfügt die Wohnung über ein zusätzliches Gästebad samt moderner Dusche. Für ein besonders angenehmes Raumklima sorgt die vorhandene Fußbodenheizung. Sie verleiht der Wohnung in der kalten Jahreszeit eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über ein Treppenhaus mit Fahrstuhl oder direkt über die Tiefgarage und ist stufenlos begehbar.

Im Untergeschoss des Anwesens stehen zudem ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradkeller und ein der Wohnung zugeordneter Kellerabstellraum zur Verfügung - in diesen Bereich gelangt man sehr bequem von der Wohnungsetage mit dem Aufzug.

Ein Tiefgaragenstellplatz macht die Parkplatzsuche in Zukunft überflüssig. Außerdem besteht hier die Option eine e-Ladestation zu installieren.

Wir möchten darauf hinweisen, dass sich diese Wohnung aufgrund ihrer Raumaufteilung bevorzugt für Familien eignet.

Ausstattung

Die lichtdurchflutete Wohnung ist sehr modern und hochwertig ausgestattet und verfügt nach Fertigstellung über:

- Aufzug von der Tiefgarage bis vor Ihre Wohnung
- Fußbodenheizung in allen Räumen mit separatem Raumregler pro Zimmer
- Fenster mit 3-fach Isolierglas mit elektrischen Rollläden
- Hochwertig ausgestattete Bäder mit Dusche und Badewanne
- Holz-Vinyl-Böden außerhalb der Bäder
- mit Malervlies tapeziert und weiß gestrichene Wände und Decken
- einen gemeinschaftlichen Fahrrad-Keller
- Telefon- sowie LAN-Anschlüsse in allen Räumen außer den Bädern
- Hausanschluss für Highspeed Internet mit bis zu 250 Mbit/s wahlweise von der Telekom oder Vodafone verfügbar
- Anschlüsse / Stellplatz für Waschmaschine und Wäschetrockner in der Wohnung
- Optional Tiefgaragenstellplatz mit Ladestation für Elektroautos
- Optional eine hochwertige Einbauküche

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt, daher werden im Vorfeld keine Bilder veröffentlicht. Die gezeigte Einbauküche kann gemietet oder gegen einen Abstand von den Vormietern übernommen werden. 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 dieser Wohnung anzumelden. Grundvoraussetzung für eine Kontaktaufnahme ist eine nachgewiesene, längerfristige berufliche Tätigkeit mit ausreichendem und geregelter Einkommen und eine aktuelle Schufa Auskunft.

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 Frankfurt als auch zum Flughafen. Über die A3 gelangt man in wenigen Minuten auch zu A661 und A5, so dass 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 sind ebenfalls im Ort vorhanden.

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.

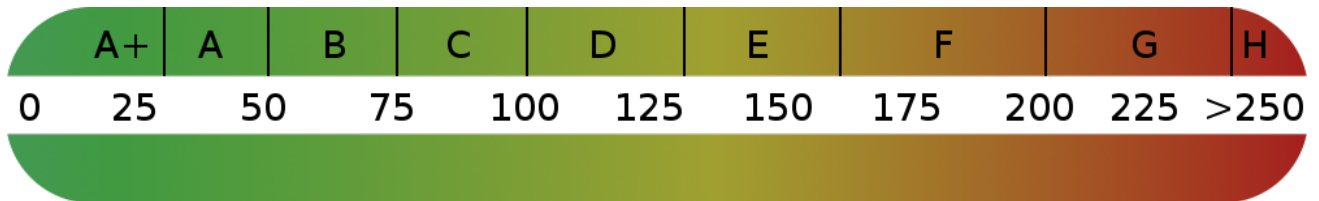
Auch die Angebote der Gastronomie sind vielfältig – von Sushi, über Thailändisch, Chinesisch, Italienisch, Spanisch, Mexikanisch bis hin zur traditionellen deutschen Küche und gemütlichen Cafés findet sich ein breites Spektrum.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Optionale Einbauküche

Exposé - Grundrisse



WOHNEINHEIT 3

102.6m² - 3% (3.1m²) = 99,5m²

WOHNEINHEIT 4

105.1m² - 3% (3.2m²) = 101.9m²

Otto-Wels Str. 3, 63179 Oberhausen

Architekturbüro Lüttich

mazertstr. 12
63179 Oberhausen
Tel. 06104 / 9547 - 0
Tel. 06104 / 9547 - 19



1.OBERGESCHOSS

M.: 1:100 04.06.2022

Diese Unterlagen stellen eine Orientierung und Notierung des Entwurfs dar. Sie sind nicht verbindlich und können ohne weiteres verändert werden.