

# Exposé

## Wohnung in Obertshausen

### Großzügige 3-ZKB-Eigentumswohnung 1OG - Neue Heizung+Balkon+Garage+Kamin in Hausen



Objekt-Nr. OM-443718

#### Wohnung

Verkauf: **410.000 €**

Ansprechpartner:  
Ollinger Bernhard

63179 Obertshausen  
Hessen  
Deutschland

|               |                       |              |                   |
|---------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr       | 1976                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen        | 1                     | Zustand      | gepflegt          |
| Zimmer        | 3,00                  | Schlafzimmer | 2                 |
| Wohnfläche    | 100,20 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 2                 |
| Nutzfläche    | 16,00 m <sup>2</sup>  | Etage        | 1. OG             |
| Energieträger | Öl                    | Garagen      | 1                 |
| Hausgeld mtl. | 610 €                 | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügig geschnittene und gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss links in einem ruhigen Mehrfamilienhaus in Obertshausen-Hausen. Mit ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ein sehr angenehmes Raumgefühl, eine durchdachte Aufteilung und viel Potenzial für Paare, kleine Familien oder alle, die komfortables Wohnen mit guter Infrastruktur verbinden möchten.

Die Wohnung überzeugt durch ihren freundlichen, offenen Charakter und einen Grundriss, der sowohl alltagstauglich als auch wohnlich ist. Neben einem großzügigen Wohnbereich stehen ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche, ein Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC.

Ein besonderes Highlight ist der große Balkon, der den Wohnraum in den wärmeren Monaten angenehm erweitert und viel Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Durch die Lage im 1. Obergeschoss ist die Wohnung gut erreichbar und zugleich angenehm vom direkten Erdgeschossbereich abgehoben.

Zur Wohnung gehören außerdem eine Garage sowie zusätzliche Nutz- und Abstellmöglichkeiten im Kellerbereich, wodurch auch in praktischer Hinsicht viel Stauraum vorhanden ist.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Haus mit nur fünf Wohneinheiten, was zu einer angenehmen, überschaubaren Wohnatmosphäre beiträgt. Laut Energieausweis handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1976.

Die Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die Wert auf Platz, einen schönen Balkon, eine gute Aufteilung und eine ruhige, zugleich alltagstaugliche Lage legen.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine Ausstattung, die sowohl in praktischer als auch in wohnlicher Hinsicht überzeugt.

Besonders hervorzuheben ist der große Balkon mit elektrischer Markise, der den Wohnkomfort in den wärmeren Monaten deutlich erhöht und sich ideal für entspannte Nachmittage und schöne Abendstunden eignet.

Im Wohnzimmer befindet sich ein Speckstein-Kamin, der nicht nur eine besonders angenehme Atmosphäre schafft, sondern auch einen praktischen Mehrwert bietet. Gerade in den kälteren Monaten kann er dazu beitragen, die Wohnlichkeit deutlich zu steigern und die Heizkosten mit positiv zu beeinflussen.

Zur Ausstattung gehört außerdem eine Einbauküche, sodass die Wohnung in diesem Bereich bereits über eine solide und alltagstaugliche Basis verfügt.

In den letzten Jahren wurden zudem mehrere Räume modernisiert und optisch aufgewertet. Das Wohnzimmer wurde renoviert und neu gestrichen. Zusätzlich wurde dort eine abgehängte Decke mit indirekter Beleuchtung integriert, die dem Raum eine moderne und sehr angenehme Lichtstimmung verleiht. Auch das Schlafzimmer wurde vollständig renoviert und durch einen offen integrierten Kleiderschrank praktisch und zeitgemäß gestaltet.

Ein weiterer Pluspunkt ist das vorhandene Platzangebot außerhalb der eigentlichen Wohnfläche. Zur Wohnung gehören zusätzliche Keller- bzw. Nutzflächen, die wertvollen Stauraum für Haushalt, Vorräte, Hobby oder saisonale Gegenstände bieten. Ergänzt wird dies durch die bereits erwähnte Garage, die den Gesamteindruck der Wohnung zusätzlich aufwertet.

Insgesamt bietet die Wohnung eine gelungene Kombination aus Großzügigkeit, praktischer Aufteilung, wohnlicher Atmosphäre und bereits vorgenommenen Modernisierungen.

Der Garten direkt hinter dem Haus ist frei zugänglich für alle Bewohner des Hauses und kann somit ohne Probleme genutzt werden.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

!! Telefonische Erstanfragen werden bevorzugt behandelt !!

Die Wohnung wird nicht aus Mängelgründen verkauft, sondern ausschließlich aufgrund veränderter Wohnbedürfnisse innerhalb der Familie. Gerade deshalb ist uns wichtig zu betonen, dass wir uns sowohl in der Wohnung selbst als auch im Umfeld und innerhalb der Eigentümergemeinschaft sehr wohlfühlen.

Die letzten 5 Collagen Bilder der Galerie sind von vor unserem Kauf / hier steht die Wohnung auch leer

Die Hausgemeinschaft ist angenehm überschaubar, was zu einem ruhigen und gepflegten Wohnumfeld beiträgt. Für viele Kaufinteressenten ist genau diese Kombination aus Wohnqualität, Größe, Balkon, Garage und guter Infrastruktur besonders interessant.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist, dass die zentrale Heizungsanlage der WEG im Jahr 2026 erneuert wurde. Auch wenn weiterhin mit Öl geheizt wird, profitieren Käufer damit von einer modernisierten Gemeinschaftsanlage und dem guten Gefühl, dass in einen wesentlichen technischen Bereich des Hauses bereits investiert wurde. Aus heutiger Sicht spricht das dafür, dass kurzfristig kein altersbedingter Austausch der Heizzentrale zu erwarten ist. Nach aktuellem gesetzlichen Stand können bestehende Heizungen weiter betrieben werden; zugleich gilt, dass fossile Heizkessel nach derzeitiger Rechtslage längstens bis zum 31.12.2044 betrieben werden dürfen. Die neue Heizungsanlage ist somit für die kommenden Jahre ein klarer Pluspunkt, auch wenn langfristige gesetzliche oder wirtschaftliche Entwicklungen selbstverständlich nicht vorweggenommen werden können.

Für die Immobilie liegt ein gültiger Energieausweis vor. Laut Energieausweis handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen. Der Endenergieverbrauch beträgt 62,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a), der Primärenergieverbrauch 68,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a). Die Energieeffizienzklasse ist B, wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser ist Heizöl. Der Energieausweis ist bis 06.01.2029 gültig. Bitte beachten: Der aktuell vorliegende Energieausweis wurde 2019 ausgestellt und bildet die in 2026 erneuerte Heizungsanlage daher gegebenenfalls noch nicht ab.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss links und eignet sich ideal für Käufer, die eine großzügige Eigentumswohnung in ruhiger, gut angebundener Lage suchen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Obertshausen, Ortsteil Hausen, in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage mit angenehmem nachbarschaftlichem Umfeld. Die Straße ist eine normale Wohnsiedlungsstraße ohne übermäßigen Durchgangsverkehr und bietet damit eine Wohnatmosphäre, die sowohl ruhig als auch familienfreundlich ist.

Besonders attraktiv ist die sehr gute Nahversorgung: Ein Kindergarten befindet sich in nur ca. 150 Metern Entfernung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind ebenfalls schnell und bequem erreichbar. In fußläufiger Nähe befinden sich unter anderem Penny, Norma, Netto, Aldi, Lidl, dm und Edeka, sodass Einkäufe ohne großen Aufwand erledigt werden können.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein klarer Pluspunkt dieser Lage. Die nächste Bushaltestelle ist in etwa 5 Gehminuten erreichbar, der Bahnhof in rund 10 Gehminuten. Von dort besteht eine direkte Verbindung nach Frankfurt am Main über die S-Bahn S1, was den Standort auch für Pendler besonders interessant macht.

Die Lage verbindet somit auf angenehme Weise ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Alltagstauglichkeit. Kurze Wege zu Betreuung, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichem Nahverkehr machen die Wohnung sowohl für Paare als auch für Familien besonders attraktiv.

Darüber hinaus ist die Parksituation im direkten Umfeld ebenfalls angenehm. Neben der zur Wohnung gehörenden Garage stehen in der Umgebung zusätzliche Parkmöglichkeiten im Bereich der Wohnstraße zur Verfügung.

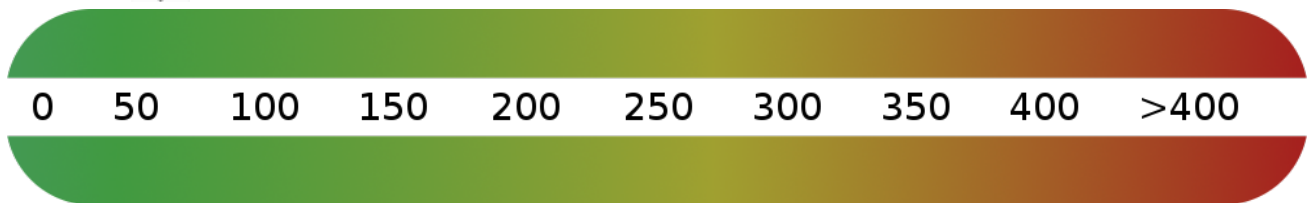
Insgesamt handelt es sich um eine Lage, die durch ihre praktische Infrastruktur, ihre gute Erreichbarkeit und ihr ruhiges Wohnumfeld überzeugt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014           |
| Energieverbrauchskennwert | 62,20 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Warmwasser enthalten      | Ja                           |



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2

# Exposé - Galerie



WC mit Wanne und Dusche



Küche Richtung Gässchen

# Exposé - Galerie



Küche Richtung Gässchen

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer nach innen



Gäste WC



# Exposé - Galerie



Ofen und Ceran (Neu 2024)



Kinderzimmer Richtung Fenster

# Exposé - Galerie



Küche nach Innen



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon Bild 2



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Gässchen auf Garage+Wohnung1OG



Wohnzimmer Bild 3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer + offener Schrank



Frontansicht Bild 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer oder Büro



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bild 2



Wohnzimmer + Kamin

# Exposé - Galerie



Dusche im Badezimmer

# Exposé - Galerie



Bürozimmer oder Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kamin



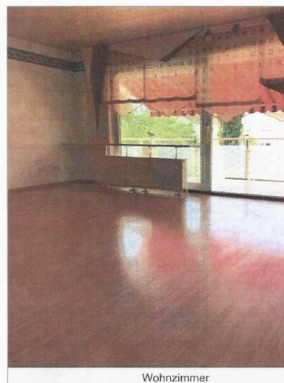
Küche



Badezimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Badezimmer



Badezimmer

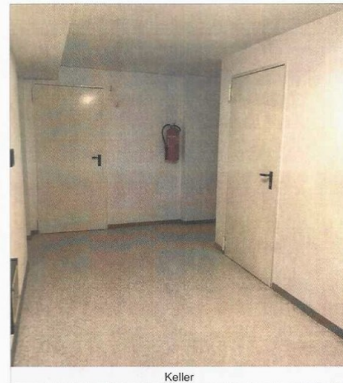
leerBilder - Expose vor Kauf I

leerBilder- Expose vor Kauf II

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Keller



Hobbyraum

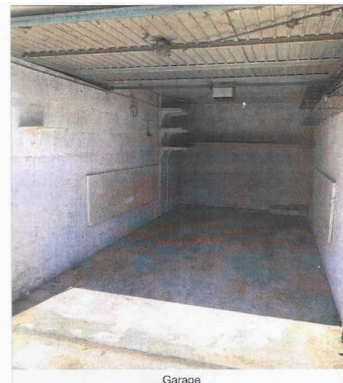


Hauseingang

leerBilder-Expose vor Kauf III



Hauseingang



Garage



Garage



Garten

leerBilder-Expose vor Kauf IV

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Flur



Küche

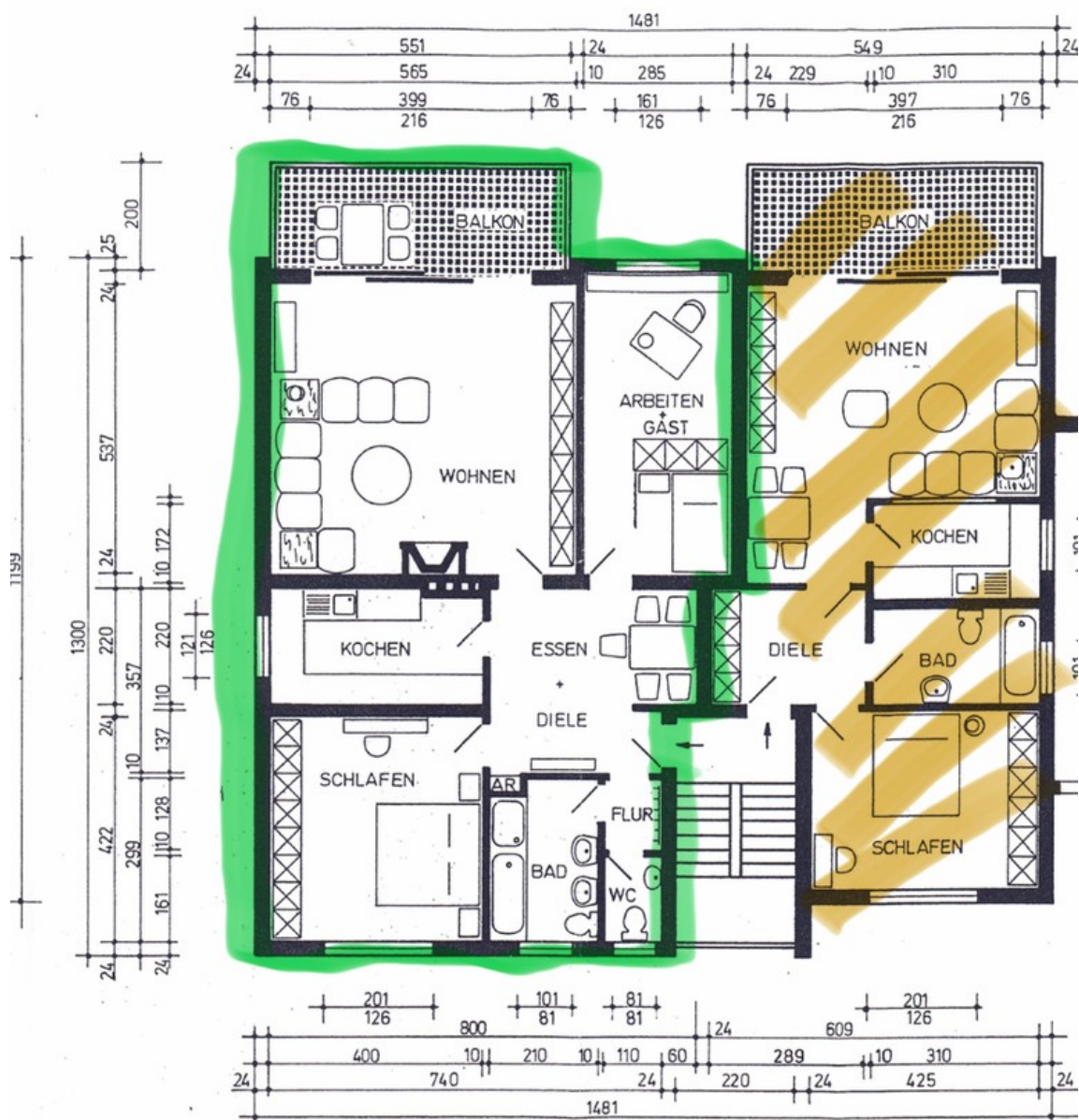


Schlafzimmer

leerBilder-Expose vor Kauf V

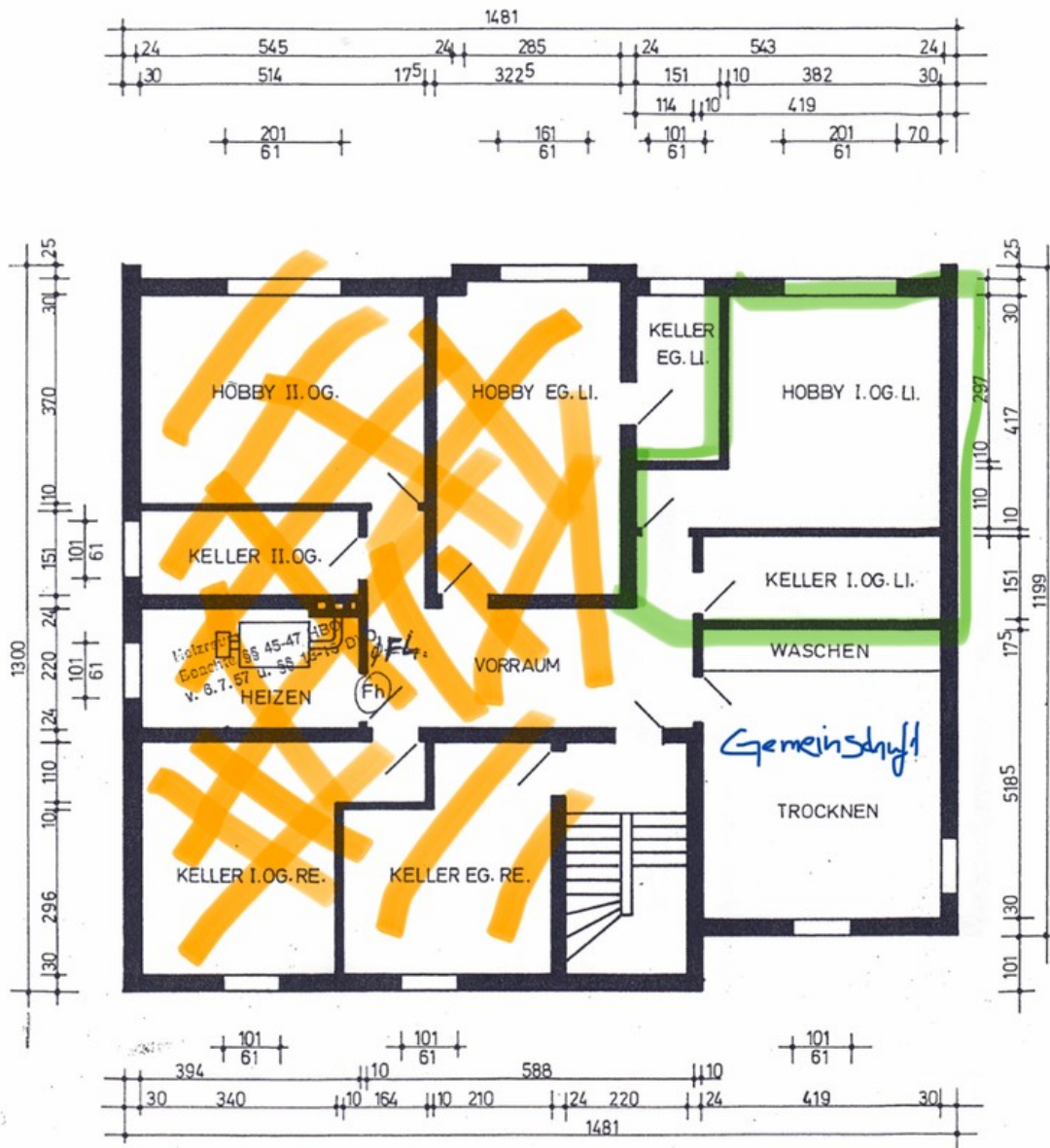


# Exposé - Grundrisse



ERD- UND I. OBERGESCHOSS

# Exposé - Grundrisse



KELLERGRUNDRISS