

# Exposé

## Wohnung in Obertshausen

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Großzügige, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon**



Objekt-Nr. OM-443718

### Wohnung

Verkauf: **365.000 €**

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
Preis Garage/Stellpl.	18.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	402 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hervorragend geschnittene und gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss bietet Ihnen auf ca. 100 Quadratmetern ein Höchstmaß an Wohnkomfort. Die durchdachte Raumaufteilung macht sie zum idealen Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wohnen und Homeoffice perfekt miteinander verbinden möchten.

Mittelpunkt der Wohnung ist der weitläufige, offene Wohnbereich, der eine überaus einladende Atmosphäre schafft. Neben dem geräumigen Schlafzimmer steht Ihnen ein weiteres, helles Zimmer zur Verfügung, das sich optimal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Ergänzt wird der Grundriss durch eine separate Küche, ein Tageslichtbad sowie ein praktisches Gäste-WC.

Ein echtes Highlight ist der große Sonnenbalkon. In den warmen Monaten dient er als erweitertes Wohnzimmer im Freien und bietet viel Platz für entspannte Stunden. Die Wohnung befindet sich im 1. OG (links) eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich fünf Wohneinheiten (Baujahr 1976) – das garantiert eine ruhige, private und überschaubare Wohnatmosphäre.

## 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

Verkauf von Privat – Zukunftssicher durch neue Heizungsanlage

Wir verkaufen diese wunderschöne Wohnung provisionsfrei von Privat. Der Verkauf erfolgt nicht aus Mängelgründen, sondern ausschließlich aufgrund veränderter familiärer Wohnbedürfnisse. Wir haben uns hier im Haus und in der intakten, überschaubaren Eigentümergeinschaft stets überaus wohlgeföhlt.

Ein massiver finanzieller Pluspunkt für Sie als Käufer: Die zentrale Heizungsanlage der WEG (Öl) wurde im Jahr 2026 komplett erneuert! Sie profitieren somit von aktueller, moderner Technik im Gebäude. Aus heutiger Sicht ist mit keinen kurzfristigen altersbedingten Sonderumlagen für den Kesseltausch zu rechnen. Auch der gesetzliche Bestandsschutz ist hierbei ein großer Vorteil (fossil betriebene Heizungen dürfen nach aktueller Rechtslage bis Ende 2044 betrieben werden).

Energieausweis:

Ein gültiger Energieausweis (Klasse B, Endenergieverbrauch 62,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Primärenergieverbrauch 68,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a), gültig bis 06.01.2029) liegt vor. Wichtiger Hinweis: Da der Ausweis aus dem Jahr 2019 stammt, ist die hochmoderne und effizientere Heizungsanlage von 2026 hier noch gar nicht positiv eingeflossen!

(Hinweis: Telefonische Erstanfragen +491607825720 werden bevorzugt behandelt! Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir keine Makleranfragen zur Vermittlung wünschen.)

## Lage

Ruhiges Wohnen mit erstklassiger Infrastruktur in Obertshausen-Hausen

Die Wohnung punktet durch ihre exzellente, familienfreundliche Lage im begehrten Ortsteil Hausen. Sie befindet sich in einer klassisch gewachsenen Wohnsiedlung ohne störenden Durchgangsverkehr. Hier genießen Sie Ruhe, müssen aber auf die Annehmlichkeiten des Alltags nicht verzichten.

Nahversorgung & Bildung:

Ein Kindergarten ist nur ca. 150 Meter entfernt. Auch diverse Schulen sind gut erreichbar. Die Nahversorgung ist unschlagbar: Supermärkte und Discounter wie Penny, Norma, Netto, Aldi, Lidl, Edeka sowie ein dm-Drogeriemarkt befinden sich in bequemer fußläufiger Umgebung.

Anbindung & Mobilität:

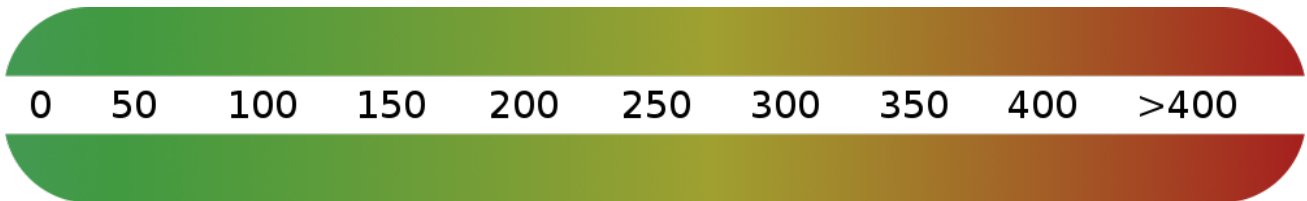
Für Pendler ist die Lage ein absoluter Traum. Die nächste Bushaltestelle liegt etwa 5 Gehminuten entfernt. Zum S-Bahnhof (Linie S1) spazieren Sie in nur 10 Minuten – von dort haben Sie eine schnelle und direkte Anbindung nach Frankfurt am Main. Für Besucher oder einen eventuellen Zweitwagen gibt es zudem ausreichend öffentliche Parkplätze in der direkten Nachbarschaft.

### **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



Kinderzimmer nach innen



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer Richtung Fenster



Balkon Bild 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Frontansicht Bild 2



Wohnzimmer + Kamin

# Exposé - Galerie



Dusche im Badezimmer



Bürozimmer oder Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



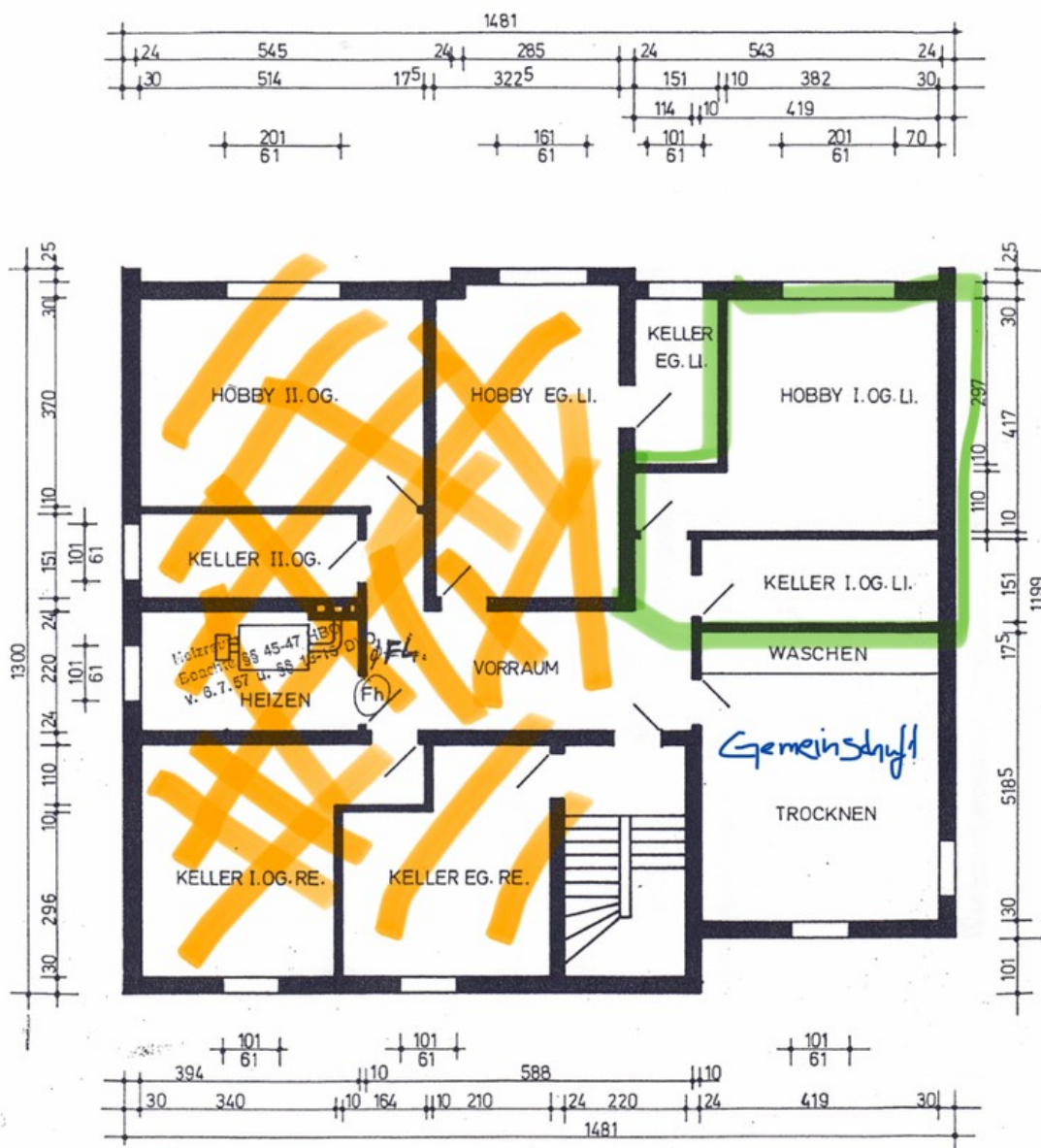
Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse



ERD- UND I. OBERGESCHOSS

# Exposé - Grundrisse



KELLERGRUNDRISS