

# Exposé

## Wohnung in Obertshausen

**Sonnige 4-Zimmerwohnung in zentraler gepflegter  
Wohnlage + 1 Stellplatz - Provisionsfrei!**



Objekt-Nr. OM-455985

### Wohnung

Verkauf: **279.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas P

Grenzstraße 40  
63179 Obertshausen  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	440 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 87 m<sup>2</sup> und vier Zimmern eine durchdachte Aufteilung.

Die vier Zimmer können flexibel genutzt werden und bieten viele Gestaltungsmöglichkeiten. Ein großes Schlafzimmer sowie zwei

weitere Zimmer, die als Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden können, bestätigen den gut geeigneten Grundriss.

Ein besonderes Highlight ist der einladende, südöstlich ausgerichtete Balkon, der über das Wohnzimmer begehbar ist. Für zusätzlichen Komfort bietet die Wohnung ein separates Gäste-WC sowie eine Küche mit praktischer Vorratskammer, die ausreichend Platz für Lebensmittel bietet. Ein Tageslichtbad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss rundet das Angebot ab.

Zusätzlicher Stauraum wird durch ein Kellerabteil geboten, in dem persönliche Gegenstände sicher verstaut werden können sowie eine zur Wohnung gehörende Garage und ein Stellplatz für Ihre Fahrzeuge (zuzüglich Kfz Stellplatz +10.000€).

Die Wohnung ist gut, zuverlässig und langjährig vermietet. Die aktuelle Netto-Kaltmiete beträgt = 770€ + 320€ Umlagen

(+ monatliches Hausgeld ca. 120€ als nicht umlagefähige Nebenkosten)

Eine Kündigung des Mietverhältnisses (wegen Eigenbedarf) oder eine Mieterhöhung (für Kapitalanleger) ist mit dem aktuellen Mieter abzusprechen.

## Ausstattung

- großes, sonniges Wohnzimmer mit Balkonzugang

- 3 Schlaf/Kinder/Arbeitszimmer

- separate Küche mit Abstellkammer

- TGL-Bad mit Wanne/WC und

Waschmaschinenanschluss

- Gäste-WC

- Balkon in Südlage

- Gemeinschafts-Trockenkeller

- Gemeinschafts-Fahrradkeller

- Laminat- und Fliesenboden

- Gas-Zentralheizung

- Kabelanschluss

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Hervorragende Stadtrandlage in Obertshausen.

Die Stadt verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit vielen Geschäften, Restaurants, Schulen, KiGA, einem attraktivem Freizeitbad u.v.m.

Wenige Minuten zum S-Bahnhof Obertshausen sowie den sehr guten

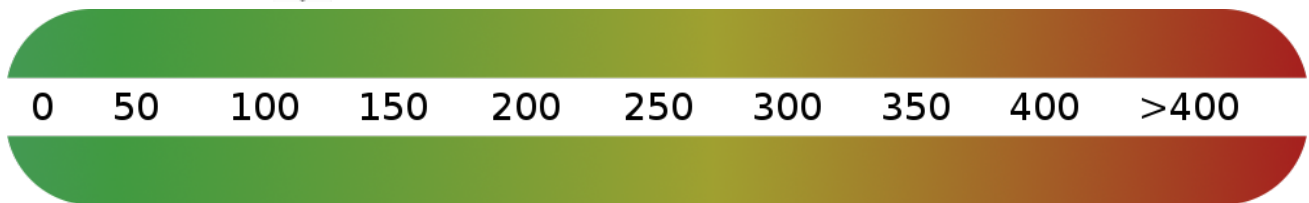
Autobahnanbindungen A3 und B45 und dem Frankfurter Flughafen (ca. 20 Min).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	117,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

