

Exposé

Wohnen in Obertshausen

**Geräumiges, vielseitiges Baugrundstück
PROVISIONSFREI vor den Toren Frankfurts**



Objekt-Nr. OM-469822

Wohnen

Verkauf: **345.000 €**

63179 Obertshausen
Hessen
Deutschland

Grundstücksfläche	461,00 m ²	Übernahmedatum	01.07.2026
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein großes Baugrundstück mit besonderen Baumöglichkeiten wird in Obertshausen, nahe Frankfurt am Main und Offenbach, direkt von den Eigentümern zum Verkauf angeboten.

Auf der vollständig erschlossenen Grundstücksfläche mit den Maßen von ca. 14m x 33,5m lassen sich je nach Wunsch ganz verschiedene topmoderne Bauarten realisieren: Vom Townhouse (ggf. mit Tiefgarage) als EFH über zwei kleine Doppelhaushälften bis hin zum Mehrfamilienhaus auf 4 Wohnebenen mit 4-6 Wohneinheiten ist hier alles möglich.

Gebaut wird nach Bebauungsplan, mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, sowie mit Flachdach oder flach geneigtem Walmdach.

Sonstiges

Durch Verweis auf eine ältere Baunutzungsverordnung im Bebauungsplan werden Nebengebäude nicht zur Grundflächenzahl II (Obergrenze der erlaubten Versiegelung des Grundstücks) gerechnet. Somit lassen sich Wege, Plätze, Terrassen und Stellflächen aber auch z.B. ein Swimming Pool oder auch unterirdische Bauten wie eine Tiefgarage nach Wunsch realisieren. Ebenfalls lässt sich durch geschickte Planung ein fast vollständiges weiteres Wohngeschoss unterhalb der (dann abgetragenen) Grundstücksfläche anlegen, welches dann nicht an Baugrenzen gebunden ist. Dies ermöglicht neben der Erstellung eines Einfamilienhauses (mit großem Garten/Teich/Pool-Bereich) auch die Realisierung weitergehender Entwürfe, und macht das Grundstück so nicht nur für Privatkäufer sondern auch für Bauträger und Investoren interessant.

Die exakten Kennzahlen des Grundstücks sowie eine Skizze von Grundstücksbemaßungen und Baufenster sind in einem Exposé enthalten, das auf Anfrage gerne zur Verfügung gestellt wird. Bei Interesse kann auch der maßgebliche Bebauungsplan der Stadt Obertshausen zur Verfügung gestellt werden.

Die noch zu vergebende Hausnummer des Grundstücks wurde auf 25 festgelegt, sie ist bis auf weiteres nicht in Navigationssystemen vorhanden. Das Grundstück findet sich linkerhand des Gebäudes Lortzingstraße 21, 63179 Obertshausen.

Lage

Das zum Verkauf stehende Grundstück liegt am Ortsrand der lebhaften Mittelstadt Obertshausen, die im Rhein-Main-Gebiet zwischen Frankfurt, Offenbach und Hanau durch ihre außerordentliche Verkehrsanbindung die Nähe zu Großstädten und gleichzeitig zur Natur ideal kombiniert.

Die S-Bahn S1 erreicht im 15-Minuten-Takt Frankfurt am Main Hauptwache in ca. 22 Minuten. Durch direkten Anschluss an die Autobahn A3 (ca. 2 Minuten ab Grundstück) ist das Frankfurter Stadtzentrum in gleicher Zeit mit dem Auto und der Flughafen Frankfurt sogar innerhalb von ca. 15 Minuten erreichbar. Eine besonders vorteilhafte Verbindung bietet eine Buslinie (ca. 10 Minuten Fußweg vom Grundstück) an, die innerhalb von 45 Minuten das Terminal 1 des Flughafens Frankfurt erreicht.

Andererseits bettet sich Obertshausen perfekt in die umgebende Natur ein. Vom Grundstück aus ist der Stadtwald in einer Minute erreicht und erstreckt sich nach Westen über viele Kilometer in Richtung Offenbach und Frankfurt. Südlich liegen ausgedehnte Felder und Wald/Seen-Gebiete um Heusenstamm herum. Hier lassen sich Waldwege bis nach Darmstadt benutzen. In beiden Richtungen sind der Erholung und der sportlichen Betätigung kaum Grenzen gesetzt.

Obertshausen bietet eine Rundumversorgung mit Allgemein- u. Fachärzten, Kindergärten und allen Schularten. Neben mehreren Bankfilialen finden sich natürlich auch Discounter (der nächstgelegene ist in 5 Minuten zu Fuß erreichbar) und ein großer Kosmetikhändler. Weit über die Ortsgrenzen hinaus ist das Erlebnis- u. Freizeitbad Monte Mare bekannt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Sicht von Straße



Sicht von Straße

Exposé - Galerie



Seitenansicht



Sicht zur Straße (symb.)

Exposé - Galerie



Sicht von Straße (symb.)



Sicht von Straße (hist.)

Exposé - Galerie

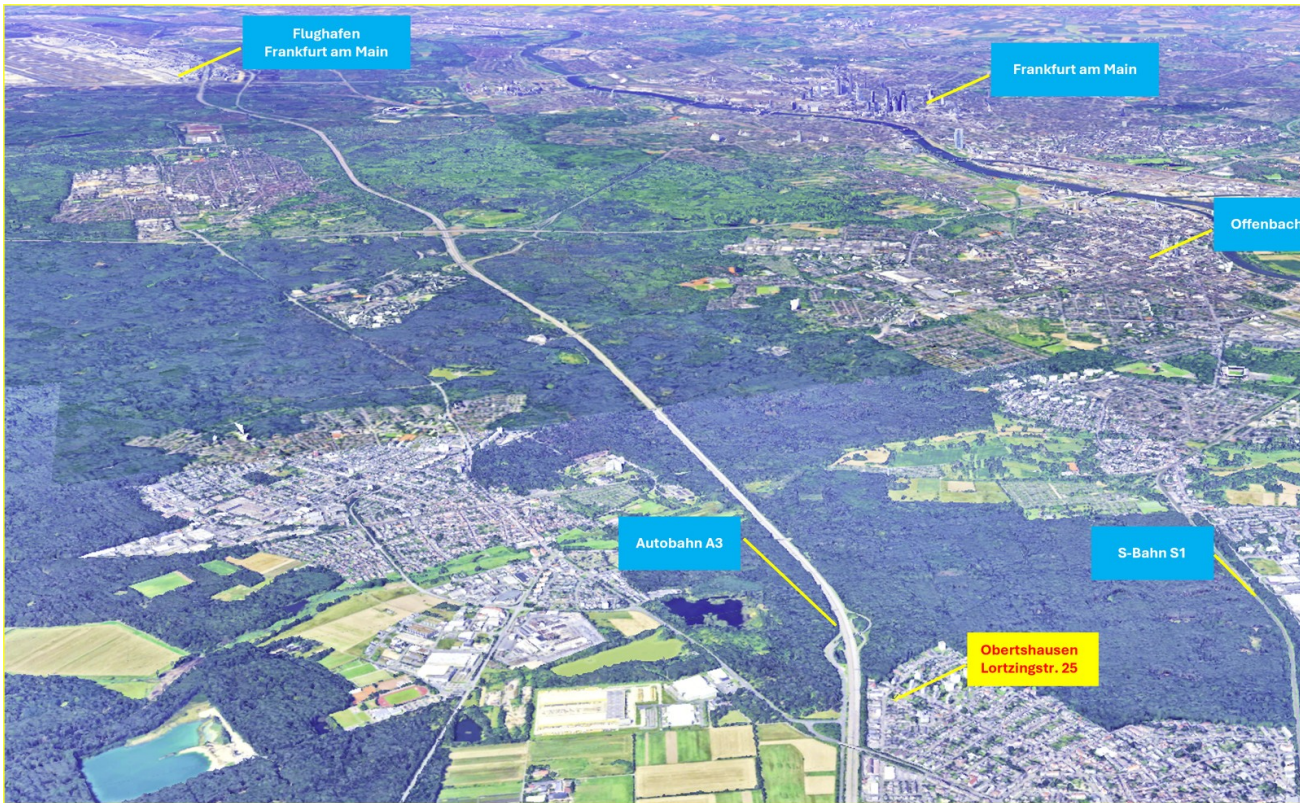


Luftbild (dir. Umgebung)



Luftbild (Ortsrandlage)

Exposé - Galerie



Luftbild (Regionale Lage)



Baumöglichkeit - EFH mit TG

Baumöglichkeit - MFH

Exposé - Galerie



Baummöglichkeit - DHH

Exposé - Grundrisse

