Exposee - Lortzingstr. 25, Obertshausen

Übersicht Baugrundstück

Im Rhein-Main-Gebiet zwischen Frankfurt und Hanau gelegen, ist Obertshausen eine lebhafte Stadt mit fast 26 Tausend Einwohnern, die die Nähe zur pulsierenden Großstadt und deren Flughafen kombiniert mit Naturverbundenheit und Ruhe in ausgedehnten Feld- und Waldlandschaften. Ein vielfältiges Angebot an Bildungseinrichtungen, umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, abwechslungsreiche Gastronomie, ein großes medizinisches Angebot sowie das Erlebnisbad Monte Mare runden das attraktive Bild ab. Als Arbeitgeber treten bekannte Unternehmen aus den Bereichen Metall, Chemie und Maschinenbau mit bedeutenden Niederlassungen sowie ein großer DHL-Hub am Ort auf.

Flur	2
Flurstück	470/3
Gemarkung	Obertshausen
Gemeinde	Obertshausen
Kreis	Offenbach
RP	Darmstadt

Lageplan



Grundstückseigenschaften

Erschließung	Vollständig, keine weiteren Beiträge offen
Grundlasten	Keine Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten, Nießbrauch oder Reallasten
Grundstücksfläche	461 m^2 (gem. Grundbuch)
Maße	ca. 13,9 × 33,5 m (gem. online-Kataster)
Ausrichtung	Längsseite in Richtung NNW-SSO
Bauweise / Nutzung	Allgemeines Wohngebiet, Einzel/Doppelhaus
Bauformen	Flachdach oder flach geneigtes Walmdach 2 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoss* * maximal 75% der BGF eines Vollgeschosses, mindestens eine Außenwand ist zurückgezogen Außenwände links/rechts um min. 50cm zurückgezogen (→ Staffelgeschoss zählt nicht zur Gebäudehöhe)

Kennzahlen der Baunutzung

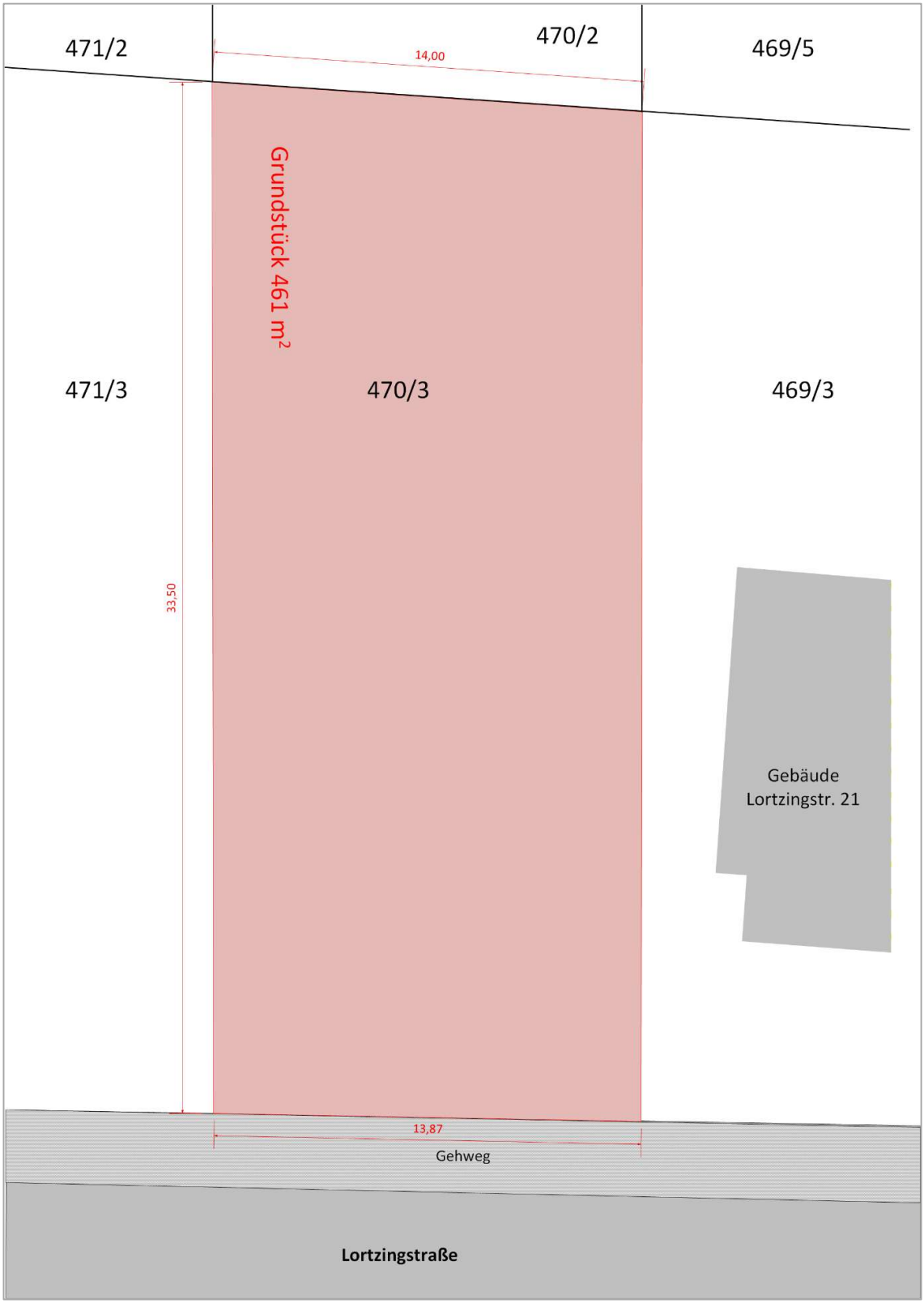
GRZ	0,4 (≙ Überbauung der Grundstücksfläche bis max. 184,4 m^2)
GFZ	0,8 (≙ Gesamte Geschossfläche bis max. 368,8 m^2)
GRZ II	Nicht definiert → keine Flächenbegrenzung für Nebenanlagen (Terrassen, Wege, Plätze, Stellplätze, unterirdische Bauten) * * Der gültige B-Plan von 1973 verweist auf die BauNVO von 1968: Laut §19 Abs. 4 zählen Nebenanlagen nicht zur GRZ.
Baufenster	ca 96 m^2 (ca. 7,91 × 12,17 m) für Wohnbauten ca. 6 x 6 m für Grenzgaragen / Gartenhaus / Carport / etc.
BGF_{max}	ca. 2 x 96 m^2 + 0,75 × 96 m^2 = 264 m^2 (überirdisch). Bei Wohnraumnutzung eines erweiterten UG bis zu 340 m^2.
Nutzungsmöglichkeiten	EFH als Townhouse, auf Wunsch mit Tiefgarage (ca. 250m^2) 2 DHH (Doppelhaushälften, je ab 148m^2, im UG erweiterbar) MFH (z.B. 3 WE - UG 93m^2, EG 77m^2, OG+DG 125m^2)

* Mündlich bestätigt durch Bauamt Obertshausen und Bauaufsicht des Landkreises Offenbach.



Grundstücksbemaßungen *

* näherungsweise (abgenommen aus Online-Kataster, keine Feldmessung)



Lage

Vor Ort

- Ruhige Nebenstraße (Tempo-30-Zone), westlicher Stadtrand, unmittelbare Waldnähe, direkter Autobahnanschluss
- Supermarkt (5 min Fußweg)
- Kindergarten, Grundschule (5-10 min Fußweg)
- Apotheke, Bank (10 min Fußweg)
- Haus- u. Fachärzte (10 min Fußweg)
- Autobahnauffahrt A3 (2-5 min Fahrzeit)
- Bushaltestelle Vogelsbergstraße (10 min Fußweg), von dort
    - Flughafen Frankfurt a.M. Terminal 1 (ca. 45min)
    - Bahnhof Obertshausen (ca. 5 min)
- Stadtwald Obertshausen (1 min Fußweg)
- Erlebnisbad Monte Mare Obertshausen (5 min Fahrzeit)



In der Region

Zentral gelegen im Rhein-Main-Gebiet, nahe Flughafen sowie Frankfurt a. M. und Offenbach, Autobahn- und S-Bahn-Anschluss

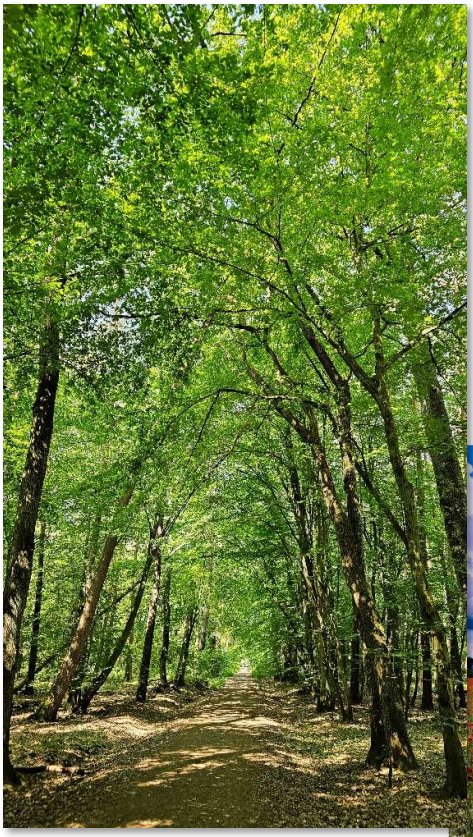
Autobahn A3
- 15+ min nach Hanau
- 15+ min nach Flughafen Frankfurt a.M.
- 22+ min nach Frankfurt a.M. Innenstadt
- 20+ min nach Offenbach a.M. Innenstadt

S-Bahn S1: 15min-Takt (Hauptverkehrszeit), 30min-Takt (Nebenzeiten)
- 12 min bis Offenbach a.M. Marktplatz
- 22 min bis Frankfurt a.M. Hauptwache
- 26 min bis Frankfurt a.M. Hauptbahnhof
- 46 min bis Flughafen Frankfurt a.M.



Naturnähe / Direkte Umgebung

1 Minute Fußweg



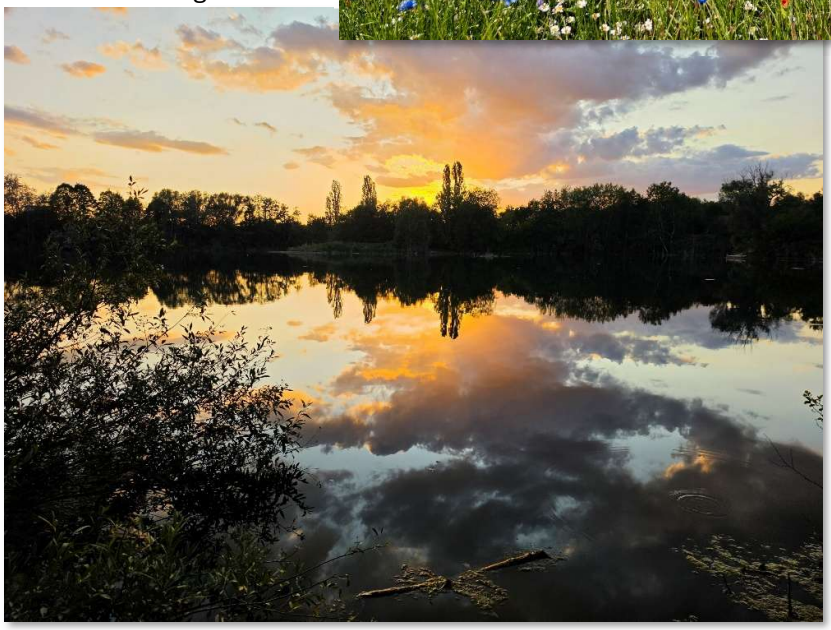
ca. 5 Minuten Fußweg



ca. 15 Minuten Fußweg



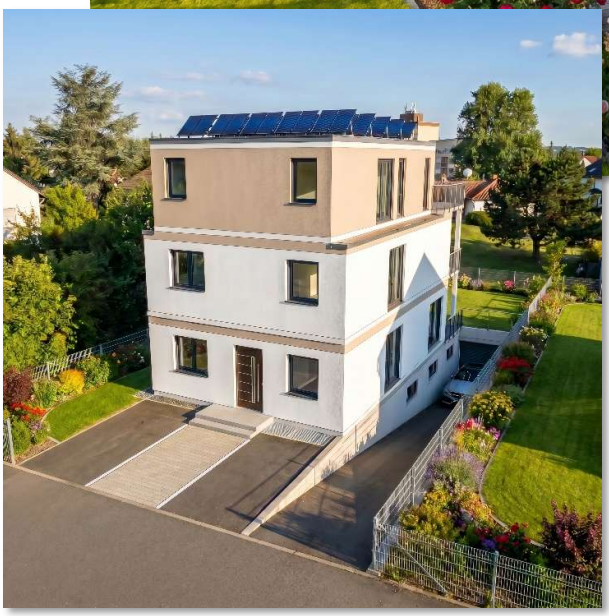
ca. 20 Minuten Fußweg



Baukonzepte / Beispiele

Townhouse / Stadtvilla (ca. 250 m²), für eine Familie mit Tiefgarage und großem Gartenanteil



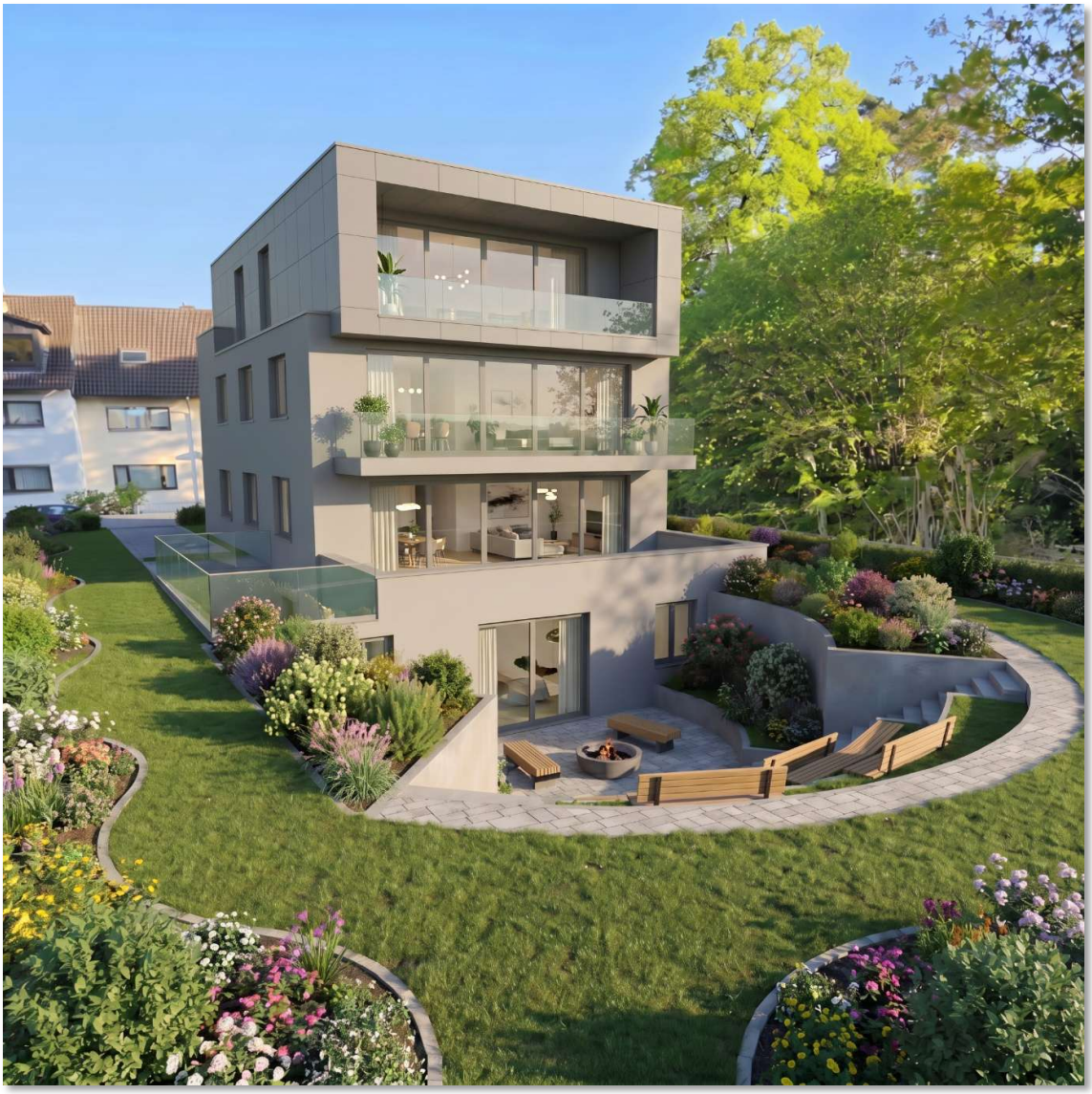


Planungsansatz

249,2 m² Wohn/Nutzfläche

6 ½ Zimmer, Küche, Garderobe,
+ 2 Badezimmer, Gäste-WC,
+ 2 Walk-in-Wardrobes,
+ Fitness/Wellness-Bereich,
+ zahlreiche Kellerräume,
Tiefgarage möglich

Mehrfamilienhaus (3WE, gesamt. ca. 296 m²), UG als zusätzliches Wohngeschoss



Planungsansatz

UG:	93,3 m²	3 ½ Zimmer, Küche, Badezimmer, Keller
EG:	77,1 m²	3 ½ Zimmer, Küche, Badezimmer, Keller
OG/DG:	125,5 m²	6 ½ Zimmer, Küche, 2 Badezimmer, Abstellraum, Gäste-WC, Keller

Gesamt: 295,9 m² Wohn/Nutzfläche

2 Doppelhaushälften (je ab 148m²) auf 4 Wohnebenen



Planungsansatz

2 x 148,5 m² Wohn/Nutzfläche
(im Kellergeschoss beliebig erweiterbar)

Je DHH:
4 ½ Zimmer, Küche,
+ 2 Badezimmer, Gäste-WC,
+ Fitness/Wellness-Bereich,
+ Keller

Disclaimer:
Dieses Exposee wurde von privater Seite nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Bemaßungen des Grundstücks basieren auf Messungen im Online-Kataster des Bundeslandes Hessen sowie auf den gültigen Baugesetzen. Angaben zu Bauvorgaben und -Kennzahlen sind dem B-Plan 12 der Stadt Obertshausen entnommen (auf Wunsch verfügbar).

Beispiele möglicher Bauten-Realisierungen wurden in Übereinstimmung mit den gültigen Bauvorgaben und -Kennzahlen sowie der gültigen Bau-Nutzungsverordnung (BauNVO) und der hessischen Bauordnung (HBO) entwickelt. Sie sind nicht durch Bauvoranfragen oder Baueingaben bestätigt, es fanden jedoch bereits mündliche Vorbesprechungen mit dem Bauamt der Stadt Obertshausen und der Baubehörde des Landkreises Offenbach statt, die die wesentlichen Bedingungen bestätigten.

Maßangaben und vorgeschlagene Baumöglichkeiten stellen KEINE zugesagten Eigenschaften des Verkaufsobjektes dar. Bildmaterial ist teilweise optimiert, um die Abmessungen des Grundstücks besser zu verdeutlichen. Gegenstände oder Bauten, die in Abbildungen dargestellt werden, sind nicht Teil des Angebots. Der Verkauf erfolgt ausschließlich auf Basis der im Grundbuch verfügbaren Angaben (Parzellennummer, Lageplan, Grundstücksfläche, Lasten).