REBUS HOME

EXPOSÉ

Eigentumswohnung mit Hobbyraum in Obertshausen

ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Adresse: 63179 Obertshausen

Baujahr: 1976

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 100,20 m²

Nutzfläche (ca.): 26 m²

Hausgeld (ca.): 263,- €

Etage: 1

Anzahl Etagen: 2

VERKAUFT
€ 334.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Rebus Home
Eisenbahnstraße 30 - 63110 Rodgau - Tel.: +49 (0) 6106 / 2592987
info@rebus-home.de - www.rebus-home.de

Eckdaten

> Wohnung
> Obertshausen
> 3 Zimmer
> 100,20 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 123484075-cnB39P

Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	63179 Obertshausen
Baujahr	1976
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	100,20 m²
Nutzfläche (ca.)	26 m²
Kaufpreis	334.000,- €
Hausgeld (ca.)	263,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	2
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Kauf 15.000,- € / Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	62,20 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-01-07
Energieausweis gültig bis	06.01.2029
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1976
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Öl
Gäste-WC	ja
barrierefrei	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 %

Objektbeschreibung:

Provision für Verkäufer	3,57 %
Provisionshinweis	Provision für Käufer: 3,57% Die Maklerprovision beträgt aktuell 7,14% Prozent des Immobilienpreises und wird zwischen Käufer und Verkäufergeteilt. Demnach müssten Verkäufer und Käufer jeweils 3,57 Prozent tragen. Die gesetzliche Mehrwertsteuer ist hier bereits berücksichtigt.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Rebus Home
Eisenbahnstraße 30 - 63110 Rodgau - Tel.: +49 (0) 6106 / 2592987
info@rebus-home.de - www.rebus-home.de

Eckdaten

> Wohnung
> Obertshausen
> 3 Zimmer
> 100,20 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 123484075-cnB39P

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem fünf Parteienhaus, das im Jahr 1976 erbaut wurde. Sie liegt im 1. Obergeschoss und erstreckt sich über eine Fläche von ca.100 Quadratmetern. Durch den vorteilhaften Schnitt und der sofortigen Verfügbarkeit sind Ihnen im Hinblick auf die Gestaltung der Wohnung kaum Grenzen gesetzt.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen geräumigen Flur, der als zentraler Durchgangsbereich fungiert. Von hier aus haben Sie Zugang zu allen anderen Räumlichkeiten.

Das Wohnzimmer ist mit einem gemütlichen Kamin ausgestattet, der an kalten Winterabenden für wohlige Wärme sorgt. Eine Glasfront im Wohnzimmer ermöglicht einen lichtdurchfluteten Raum mit einem schönen Blick nach draußen. Von hier aus gelangt man auch auf den großen Balkon, der mit einer elektrischen Markise versehen ist. Der Balkon bietet ausreichend Platz für eine Sitzgruppe und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Die beiden Schlafzimmer sind Dank Ihrer großzügigen Maße individuell auch als Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar, denkbar ist auch die Nutzung als Gästezimmer.

Eine maßgeschneiderte und geräumige Küche ermöglicht es Ihnen sich kulinarisch zu entfalten. Die Küche nebst Küchengeräte sind im Kaufpreis enthalten. Die Ausstattung des Badezimmers bilden eine Badewanne, eine Dusche ein Waschbecken sowie eine Toilette. Für Gäste steht ein zusätzliches Gäste-WC zur Verfügung.

Zusätzlich zur Wohnung gibt es einen geräumigen Hobbyraum im Untergeschoss des Hauses, dieser ist auch mit einer sanitären Einrichtung und Heizung ausgestattet. Durch die zwei Fenster haben Sie eine natürliche Lichtquelle und der vielfältigen Nutzung sind keine Grenzen gesetzt.

Ebenfalls befindet sich ein abschließbarer Kellerraum im Untergeschoss des Hauses, der zur alleinigen Nutzung dient. Mit ca. 10 m² ist hier ausreichend Stauraum verfügbar.

Auf der Rückseite des gepflegten Mehrfamilienhauses befindet sich ein gemeinschaftlicher Garten der zur Erholung und Entspannung einlädt. Hier genießen Sie die Ruhe und die Privatsphäre im Grünen.

Für zusätzlichen Komfort und Bequemlichkeit steht eine separate Garage und ein Stellplatz zum Verkauf, die gegen einen Aufpreis von 15.000 Euro erworben werden können. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihr Fahrzeug geschützt abzustellen und haben stets einen bequemen Zugang zu Ihrem Zuhause.

Ausstattung:

Beim Betreten der Wohnung fällt sofort die helle und freundliche Atmosphäre auf, die durch die weißen Wände und die vielen Fenster erzeugt wird. Ein gemütliches Ambiente schafft der Boden, welcher mit einem Laminatbelag in Holzoptik ausgestattet ist. Für den notwendigen Stauraum dient ein geräumiger Einbauschrank im Flur.

Das Highlight der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das über eine Glasfront sowie einen Kamin verfügt und direkten Zugang zum Balkon bietet. Der Kamin sorgt in den kalten Monaten für eine gemütliche und warme Atmosphäre. Die Glasfront sorgt für viel Tageslicht und ermöglicht einen schönen Ausblick, während die Schiebetür einen nahtlosen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich bildet. Auf dem Balkon können Sie dank der elektrischen Markise entspannte Stunden verbringen und die Sonne genießen. Der Balkon ist mit einem hochwertigen Fliesenboden sowie einem Glaselement ausgestattet.

Die weiteren Zimmer der Wohnung sind ebenfalls mit einem Laminatboden in Holzoptik. Durch die optimale Größe der Räume sind diese individuell nutzbar.

Die stilvolle Einbauküche ist mit einem Backofen, einer Spülmaschine, einem Kühlschrank inklusive Gefrierfach und einer Spüle ausgestattet. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und Ihre Liebsten mit köstlichen Gerichten verwöhnen.

Bei dem Badezimmer handelt es sich um ein Tageslichtbad, dass mit weißen Fliesen verfliest wurde. Eine Dusche, ein Waschbecken, ein WC sowie eine Badewanne bilden die Ausstattung des Badezimmers. Das Gäste-WC, mit Fenster, ist mit einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet. Der Stil des Gäste--WCs ist dem Badezimmer optisch angepasst.

Die Fenster im Schlafzimmer, Wohnzimmer, Arbeitszimmer sowie in der Küche sind mit elektronischen Rollläden ausgestattet, die Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen über eine Zeitschaltuhr wahlweise manuell oder automatisch einstellen können.

Im gemeinsamen Waschraum befindet sich ein eigener Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner, wodurch der Platzbedarf in der Wohnung hierfür entfällt.

Des Weiteren steht den Bewohnern ein separater Trockenraum zur Verfügung, der Platz für die Wäscheständer bietet. Für Fahrradbesitzer ist der gemeinsame Fahrradkeller ein großer Vorteil, da dort die Fahrräder sicher und trocken untergebracht werden können.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet in Obertshausen, im Stadtteil Hausen. Die Nachbarschaft besteht aus kleinen Mehrfamilienhäusern, die das Gesamtbild des Wohngebietes positiv abrunden.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

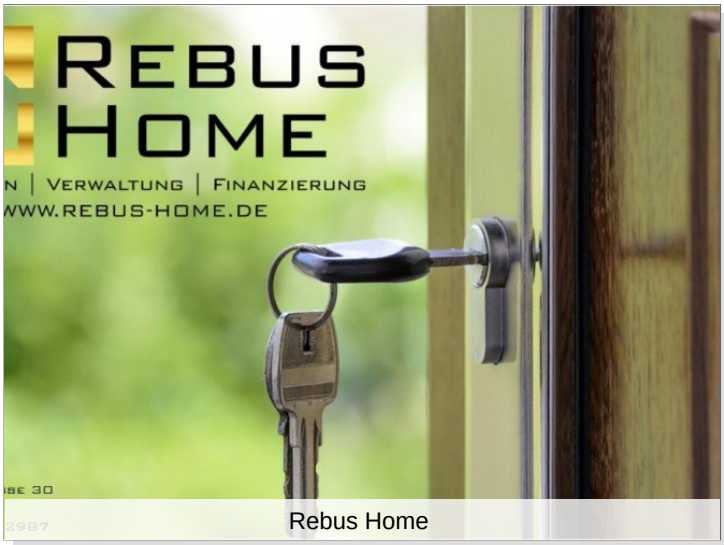
Eckdaten

> Wohnung
> Obertshausen
> 3 Zimmer
> 100,20 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 123484075-cnB39P

Obertshausen verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung. Die Stadt hat auch ein vielfältiges Freizeitangebot mit Sporteinrichtungen, Parks und Veranstaltungen für die Bewohner.

Verkehrstechnisch ist Obertshausen gut angebunden. Es gibt eine direkte Autobahnanbindung an die A3 und die B45,
was die Anreise mit dem Auto erleichtert. Zudem gibt es eine S-Bahn-Station, die eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bietet.

Durch die sehr gute Lage sind auch Städte wie Frankfurt, Offenbach, Hanau, Aschaffenburg oder zeitnah auf verschiedenen Wegen zeitnah zu erreichen.



Rebus Home

Sonstiges:

Sie haben Interesse an dieser Wohnung?
Wir vereinbaren gerne einen ausführlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Sie interessieren Sie auch für eine optimale Immobilienfinanzierung oder Immobilienverwaltung?
Wir beraten Sie sehr gerne.

Alle Angaben in diesem Exposé sind von Dritten gemacht. Eine Haftung auf Richtigkeit und Vollständigkeit wird ausgeschlossen. Für fehlerhafte Angaben oder irrtümliche Erklärungen gibt es keine Gewähr.

Provision für Käufer: 3,57%
Die Maklerprovision beträgt aktuell 7,14% Prozent des Immobilienpreises und wird zwischen Käufer und Verkäufergeteilt. Demnach müssten Verkäufer und Käufer jeweils 3,57 Prozent tragen. Die gesetzliche Mehrwertsteuer ist hier bereits berücksichtigt.

Objektbilder:

Wohnzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohnung
> Obertshausen
> 3 Zimmer
> 100,20 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 123484075-cnB39P

Hausansicht

Flur

Küche

Schlafzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Rebus Home
Eisenbahnstraße 30 - 63110 Rodgau - Tel.: +49 (0) 6106 / 2592987
info@rebus-home.de - www.rebus-home.de

Eckdaten

> Wohnung
> Obertshausen
> 3 Zimmer
> 100,20 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 123484075-cnB39P

Kinderzimmer

Kamin

Wohnzimmer

Wohnzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Rebus Home
Eisenbahnstraße 30 - 63110 Rodgau - Tel.: +49 (0) 6106 / 2592987
info@rebus-home.de - www.rebus-home.de

Eckdaten

> Wohnung
> Obertshausen
> 3 Zimmer
> 100,20 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 123484075-cnB39P

Küche

Badezimmer

Badezimmer

Badezimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Rebus Home
Eisenbahnstraße 30 - 63110 Rodgau - Tel.: +49 (0) 6106 / 2592987
info@rebus-home.de - www.rebus-home.de

Eckdaten

> Wohnung
> Obertshausen
> 3 Zimmer
> 100,20 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 123484075-cnB39P

Gäste WC

Keller

Hobbyraum

Hauseingang

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Rebus Home
Eisenbahnstraße 30 - 63110 Rodgau - Tel.: +49 (0) 6106 / 2592987
info@rebus-home.de - www.rebus-home.de

Eckdaten

> Wohnung
> Obertshausen
> 3 Zimmer
> 100,20 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 123484075-cnB39P

Hauseingang

Garage

Garage

Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Rebus Home
Eisenbahnstraße 30 - 63110 Rodgau - Tel.: +49 (0) 6106 / 2592987
info@rebus-home.de - www.rebus-home.de

Eckdaten

> Wohnung
> Obertshausen
> 3 Zimmer
> 100,20 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 123484075-cnB39P

Ausblick

Ausblick

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Rebus Home
Eisenbahnstraße 30 - 63110 Rodgau - Tel.: +49 (0) 6106 / 2592987
info@rebus-home.de - www.rebus-home.de

Eckdaten

> Wohnung
> Obertshausen
> 3 Zimmer
> 100,20 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 123484075-cnB39P

Ansprechpartner:

Herr Alexander Bepple

Telefon: +49 6106 2592883
E-Mail: a.bepple@rebus-home.de

Firmendaten:

Rebus Home
Eisenbahnstraße 30

63110 Rodgau

Tel.: +49 (0) 6106 / 2592987
E-Mail: info@rebus-home.de
Internet: www.rebus-home.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Alexander Bepple

Registergericht: Amtsgericht Offenbach
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 035 8056 1400

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Kreis Offenbach, Werner-Hilpert-Str. 1, 63128 Dietzenbach, Tel.: +49 (0) 6074 / 8180-0

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026