

Heusenstamm - Rembrücken

# Für Naturliebhaber. Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Waldrandlage.

Objektnummer: 26004002



KAUFPREIS: 940.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 257 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 827 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26004002 - 63150 Heusenstamm - Rembrücken**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26004002 - 63150 Heusenstamm - Rembrücken**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26004002
Wohnfläche	ca. 257 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	940.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26004002 - 63150 Heusenstamm - Rembrücken

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	21.12.2035
Befuerung	Öl

Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	180.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26004002 - 63150 Heusenstamm - Rembrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004002 - 63150 Heusenstamm - Rembrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004002 - 63150 Heusenstamm - Rembrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004002 - 63150 Heusenstamm - Rembrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004002 - 63150 Heusenstamm - Rembrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004002 - 63150 Heusenstamm - Rembrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004002 - 63150 Heusenstamm - Rembrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004002 - 63150 Heusenstamm - Rembrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004002 - 63150 Heusenstamm - Rembrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004002 - 63150 Heusenstamm - Rembrücken

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004002 - 63150 Heusenstamm - Rembrücken

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06103 - 48 62 90

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 26004002 - 63150 Heusenstamm - Rembrücken**

## Ein erster Eindruck

Das großzügige Familiendomizil befindet sich in einer ruhigen Lage am Ende einer Stichstraße in Waldrandlage. Die Immobilie bietet viel Wohnraum auch für die größere Familie oder auch zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Der ursprüngliche, für die Hubertussiedlung klassische Bungalow, wurde 1980 durch einen Anbau nochmals erweitert. Dadurch wurde auch ein großer Balkon für den Wohnbereich im Dachgeschoss geschaffen. Die Immobilie ist vollunterkellert und verfügt neben einer sehr großzügigen Nutzfläche auch über eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang. Ideal für ein Au Pair, ein älteres Kind oder auch als separate Bürofläche.

Sie betreten die Immobilie durch eine Eingangsdiele mit Garderobe und Gäste-WC. Von hier gelangen Sie auch in das Kellergeschoss. Durch ein Durchgangszimmer, auch als Kaminzimmer zu bezeichnen, erreichen Sie den großen und hellen Wohn-/Essbereich mit seinen bodentiefen Fenstern und genießen von hier den Blick auf die Terrasse und in den sehr schön angelegten Garten mit Fischteich und Freisitz. Die geschlossene Küche grenzt an den Essbereich, lässt sich aber auch mit einfachen Mitteln umwandeln für Freunde einer offenen Küche.

Der private Bereich besteht aus einem weiteren Durchgangszimmer, einem Tageslichtbad und zwei Schlafzimmern.

Ein weiteres Zimmer lässt sich vielfältig als Arbeitszimmer-/Gästezimmer oder auch als zusätzliches Schlafzimmer nutzen.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer und ein Bad, sowie nochmals zusätzliche Nutzfläche, die aus zwei Räumen besteht.

Das Kellergeschoss verfügt eine Ein-Zimmer-Einliegerwohnung mit eigenem Zugang, Küche und Badezimmer.

Ein großer Hobbyraum, der auch ideal als Fitnessraum zu nutzen wäre, da bereits eine Sauna mit Dusche und kleinem Tauchbecken vorhanden ist.

Ein weiteres High-Light ist der sehr schön angelegte und nicht einsehbare Garten mit seinem Fischteich und Freisitz. Am Freisitz befindet sich außerdem ein gemauerter Grill, sodass Grillfreunde durchaus darüber nachdenken können, dies um eine kleine Outdoor-Kitchen zu erweitern.

Direkt am Haus befindet sich eine großzügige Doppelgarage, die neben zwei Fahrzeugen auch noch genügend Platz für Fahrräder oder andere Dinge bietet.

Gern geben wir Ihnen nähere Auskunft zu diesem gepflegten Familiendomizil in einer ruhigen Lage in der Hubertussiedlung.

**Objektnummer: 26004002 - 63150 Heusenstamm - Rembrücken**

## **Ausstattung und Details**

- **Freistehend und vollunterkellert**
- **Einliegerwohnung**
- **Ausgebautes Dachgeschoss mit Balkon**
- **Ca. 44m<sup>2</sup> große Terrasse, teilweise überdacht**
- **Schön angelegtes und nicht einsehbares Grundstück**
- **Freisitz mit gemauertem Grill**
- **Gartenteich**
- **Einbauküche**
- **Kamin**
- **Drei Badezimmer**
- **Gäste-WC**
- **Elektrische Rollläden mit Timerfunktion**
- **Doppelgarage**

**Objektnummer: 26004002 - 63150 Heusenstamm - Rembrücken**

## **Alles zum Standort**

Heusenstamm mit dem Villenvorort Rembrücken liegt etwa 14 km südlich von Frankfurt. Die Infrastruktur Heusenstamms ist ausgezeichnet. Alle Schulformen inklusive einer Musikschule sind vertreten. Die ärztliche Versorgung und die Einkaufsmöglichkeiten sind bestens, die Gastronomie vielfältig. Die Geschäfte und Restaurants fügen sich harmonisch in das historisch gewachsene Stadtbild. Zahlreiche Sehenswürdigkeiten sind in Heusenstamm zu finden: Die Heusenstammer Schlossanlage, der berühmte Torbau, das alte Rathaus, die Barockkirche St. Cäcilia (Architekt Hofbaumeister Balthasar Neumann) und vieles mehr.

Frankfurt-City, der Flughafen und die Autobahnen sind schnell zu erreichen. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind so vernetzt, dass Sie schnell und unkompliziert in alle umliegenden Städte wie Frankfurt, Offenbach, Hanau, Obertshausen zu gelangen. Die S-Bahn (Linie S2) bietet Ihnen die Möglichkeit, direkt in die Frankfurter Innenstadt zu kommen. Die Zufahrten zu den Bundesautobahnen A661 und A3 (Köln-Würzburg-Nürnberg) befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

**Objektnummer: 26004002 - 63150 Heusenstamm - Rembrücken**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26004002 - 63150 Heusenstamm - Rembrücken**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Claudia Breforth & Sabrina Trippel**

---

**Fahrgasse 41, 63303 Dreieich**  
**Tel.: +49 6103 - 48 629 0**  
**E-Mail: dreieich@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**