

Heusenstamm

# Frisch renovierte Zweizimmerwohnung mit Balkon in ruhiger Waldrandlange

Objektnummer: 26004029



🌟 KI-basiertes Bild

KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 40,86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26004029 - 63150 Heusenstamm**

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

**Objektnummer: 26004029 - 63150 Heusenstamm**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26004029</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>149.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 40,86 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>1999</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1967</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz</b>		

**Objektnummer: 26004029 - 63150 Heusenstamm**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>103.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>05.09.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1967</b>

Objektnummer: 26004029 - 63150 Heusenstamm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004029 - 63150 Heusenstamm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004029 - 63150 Heusenstamm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004029 - 63150 Heusenstamm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004029 - 63150 Heusenstamm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004029 - 63150 Heusenstamm

## 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: 26004029 - 63150 Heusenstamm**

## **Ein erster Eindruck**

Die kürzlich renovierte Zweizimmerwohnung befindet sich im Heusenstammer Ortsteil Waldesruhe. Wie der Name schon sagt, sind hier Ruhe und Natur miteinander vereint. In weniger als einer Gehminute erreichen Sie den Wald, der zu langen Spaziergängen einlädt. Besonders Hundefreunde werden diese Lage zu schätzen wissen.

Sie betreten die Wohnung im ersten Stock und gelangen in eine kleine Eingangsdiele. Von dort aus erreichen Sie die geschlossene Küche, das Schlafzimmer, das Badezimmer mit bodengleicher Dusche und den besonders hellen Wohnraum mit bodentiefen Glastüren, die auf den Balkon führen. Durch die Südwest-Ausrichtung genießen Sie die Sonne den ganzen Tag über bis in die Abendstunden.

Erwähnenswert sind auch die beiden praktischen Abstellkammern in der Diele und auf dem Balkon.

Im Kellergeschoss stehen Ihnen ein großzügiger, eigener Kellerraum sowie ein Wasch- und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Ein eigener Kfz-Stellplatz vor dem Haus ist ebenfalls Teil des Angebots.

Wir geben Ihnen gerne nähere Auskünfte zu dieser frisch renovierten Zweizimmerwohnung mit Balkon und Stellplatz.

**Objektnummer: 26004029 - 63150 Heusenstamm**

## **Ausstattung und Details**

- Balkon mit Abstellkammer
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Abstellkammer in der Diele
- Parkettboden
- Kfz-Stellplatz

**Objektnummer: 26004029 - 63150 Heusenstamm**

## **Alles zum Standort**

Heusenstamm mit den Stadtteilen Rembrücken und Waldesruhe 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, Dietzenbach und Neu-Isenburg 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: 26004029 - 63150 Heusenstamm**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26004029 - 63150 Heusenstamm**

## **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)**