

Heusenstamm

# Barrierefreies Wohnen mit großzügigem Garten

CODE DU BIEN: 25004046



PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 146,84 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 506 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25004046 - 63150 Heusenstamm

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25004046 - 63150 Heusenstamm

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25004046	Prix d'achat	795.000 EUR
Surface habitable	ca. 146,84 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	3	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Salles de bains	1		
Année de construction	1965		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25004046 - 63150 Heusenstamm

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	27.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	233.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 25004046 - 63150 Heusenstamm

## La propriété



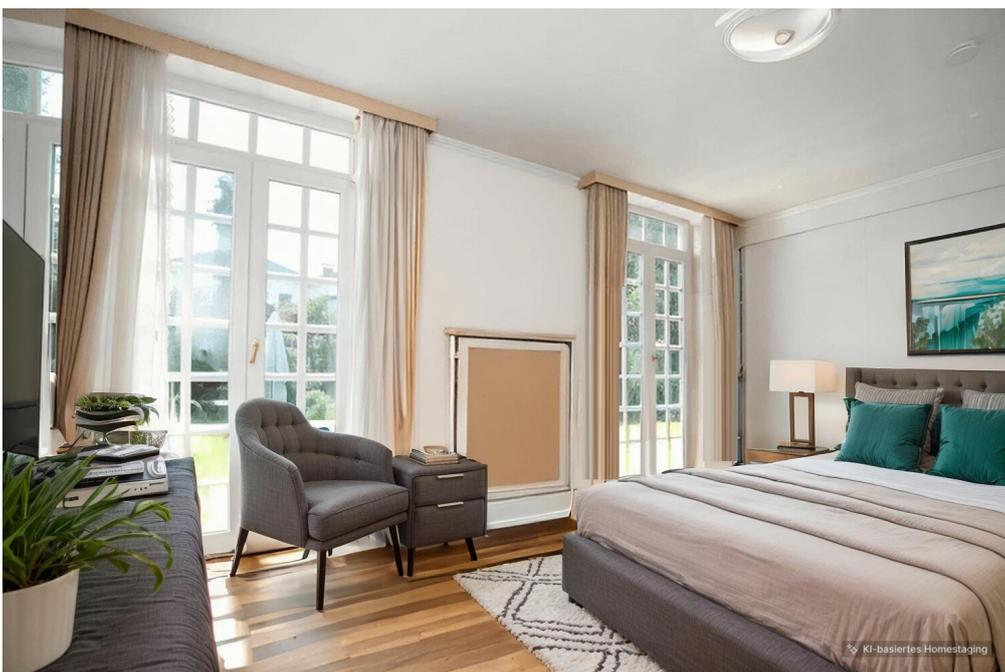
CODE DU BIEN: 25004046 - 63150 Heusenstamm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004046 - 63150 Heusenstamm

## La propriété



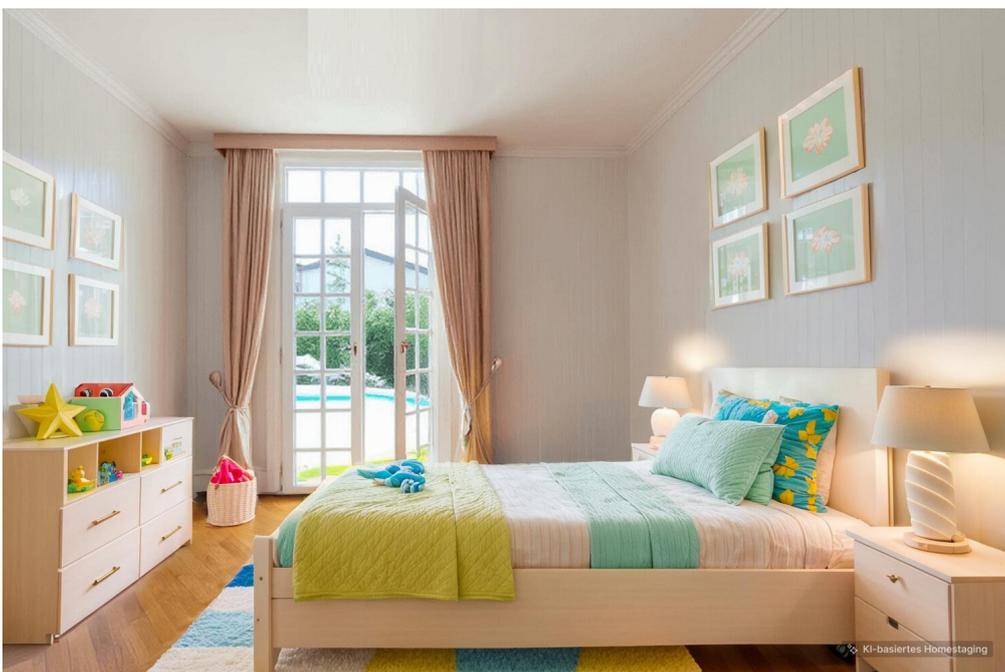
CODE DU BIEN: 25004046 - 63150 Heusenstamm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004046 - 63150 Heusenstamm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004046 - 63150 Heusenstamm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004046 - 63150 Heusenstamm

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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)

**CODE DU BIEN: 25004046 - 63150 Heusenstamm**

## Une première impression

Dieser charmante Bungalow aus den späten 1960er-Jahren verkörpert mit seiner klaren Linienführung und zurückhaltenden Eleganz eine Architektur, die den Zeitgeist einer ganzen Ära widerspiegelt. In seiner schlichten, aber durchdachten Bauweise präsentiert sich das Haus vollständig ebenerdig – eine Wohnform, die durch ihre Großzügigkeit und Barrierefreiheit sowohl damals als auch heute überzeugt.

Ein besonderes Highlight ist das weitläufige Wohnzimmer mit einem großen offenen Kamin. Dank einer langen Fensterfront ist es nicht nur lichtdurchflutet, sondern bietet auch einen direkten Zugang zur überdachten Terrasse. Von hier aus genießt man den Blick in den großen, liebevoll angelegten Garten – eine grüne Oase der Ruhe mit eigenem Swimmingpool, ideal für entspannte Stunden im Freien.

Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder ein Homeoffice und haben direkten Zugang zum Garten.. Das elegante Marmorbad unterstreicht den gepflegten und hochwertigen Charakter des Hauses, während die kompakte Küche und das daran anschließende Esszimmer eine angenehme Raumstruktur für den Alltag schaffen.

Eine Garage, die zusätzlichen Stauraum und Komfort bietet, komplettiert das Angebot.

In einer guten und ruhigen Wohnlage in Heusenstamm gelegen, überzeugt dieses sehr gepflegte Anwesen durch seine klare Raumaufteilung, seine authentische Atmosphäre und sein großes Potenzial – ein stilvoller Rückzugsort mit Geschichte. Die Immobilie liegt direkt am Wald und bietet dadurch eine naturnahe Umgebung, die sich beeindruckend in das Gesamtkonzept einfügt.

CODE DU BIEN: 25004046 - 63150 Heusenstamm

## Détails des commodités

- Pool
- großer offener Kamin
- bodentiefe Fenster
- Garage

**CODE DU BIEN: 25004046 - 63150 Heusenstamm**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25004046 - 63150 Heusenstamm

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 233.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

CODE DU BIEN: 25004046 - 63150 Heusenstamm

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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