

Heusenstamm

Bungalow in Rembrücken – großzügiges Wohnen in geschützter Gartenidylle

CODE DU BIEN: 26004063



PRIX D'ACHAT: 1.150.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 680 m²

CODE DU BIEN: 26004063 - 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: 26004063 - 63150 Heusenstamm

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26004063
Surface habitable	ca. 180 m ²
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1970
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	1.150.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
Surface de plancher	ca. 20 m ²
Aménagement	Terrasse, Cheminée

CODE DU BIEN: 26004063 - 63150 Heusenstamm

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	23.08.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	187.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 26004063 - 63150 Heusenstamm

La propriété



CODE DU BIEN: 26004063 - 63150 Heusenstamm

La propriété



CODE DU BIEN: 26004063 - 63150 Heusenstamm

La propriété



CODE DU BIEN: 26004063 - 63150 Heusenstamm

La propriété



CODE DU BIEN: 26004063 - 63150 Heusenstamm

La propriété



CODE DU BIEN: 26004063 - 63150 Heusenstamm

La propriété



CODE DU BIEN: 26004063 - 63150 Heusenstamm

La propriété



CODE DU BIEN: 26004063 - 63150 Heusenstamm

La propriété



CODE DU BIEN: 26004063 - 63150 Heusenstamm

La propriété



CODE DU BIEN: 26004063 - 63150 Heusenstamm

La propriété



CODE DU BIEN: 26004063 - 63150 Heusenstamm

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26004063 - 63150 Heusenstamm

Une première impression

Dieser im Jahr 2011 umfassend sanierte Bungalow befindet sich in einer ruhigen und begehrten Lage in Heusenstamm- Rembrücken, idyllisch in einer Sackgasse gelegen. Das vollständig eingewachsene Grundstück bietet viel Privatsphäre und eine wunderbar grüne, geschützte Atmosphäre.

Das Haus präsentiert sich geschmackvoll und zeitgemäß ausgestattet und überzeugt mit einem modernen, neu gestalteten Grundriss. Mittelpunkt des Erdgeschosses ist der großzügige, offen konzipierte Wohnbereich mit offener Wohnküche und großem Wohnzimmer. Ein besonderes Highlight ist der offene Kamin, der für eine gemütliche und stilvolle Wohnatmosphäre sorgt.

Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten, der als herrlicher Rückzugsort zum Entspannen und Genießen dient.

Im Erdgeschoss stehen außerdem zwei Zimmer und ein modernes Vollbad zur Verfügung. Der Wohnbereich und die Schlafzimmer sind mit hochwertigem Dielenboden ausgestattet.

Das voll unterkellerte und wohnlich genutzte Untergeschoss erweitert das Raumangebot erheblich. Bei einer Deckenhöhe von ca. 2,30 m stehen hier drei weitere Räume zur Verfügung, die sich vielseitig als Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Hobbyräume nutzen lassen. Ergänzt wird das Untergeschoss durch ein kernsaniertes, vollständig gefliestes Duschbad, einen Waschraum und zusätzliche Stauraummöglichkeiten.

Eine überlange Garage bietet Platz für ein Fahrzeug und weiteres Equipment wie Fahrräder. Die Einfahrt ist mit einem elektrischen Tor ausgestattet, das für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre sorgt.

Dieses Haus ist etwas ganz Besonderes für alle, die modernes und großzügiges Wohnen, viel Privatsphäre und einen wunderschönen Garten in ruhiger Lage miteinander verbinden möchten.

CODE DU BIEN: 26004063 - 63150 Heusenstamm

Détails des commodités

- elektrisches Einfahrtstor
- Einbauküche
- Offener Kamin
- Fußbodenheizung im Vollbadezimmer
- Großzügige Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
- Eingewachsener Garten mit hohem Maß an Privatsphäre
- Vollbad mit Badewanne (Whirlpoolfunktion) und separates Duschbad, beide komplett saniert
- Voll unterkellert mit einer Deckenhöhe von 2,30 m
- Ausbau-/Erweiterungspotenzial durch möglichen Dachausbau bzw. Aufstockung
- Natursteinwand im Wohnzimmer
- überlange Garage
- Dielenboden
- einbruchssichere Fenster
- Hochwertige Fliegengitter
- Elektrische Markise
- Glasfaseranschluss
- eigener Brunnen zur Gartenbewässerung

CODE DU BIEN: 26004063 - 63150 Heusenstamm

Tout sur l'emplacement

Heusenstamm besticht als eine wohlhabende, familienorientierte Stadt im Rhein-Main-Gebiet, die durch ihre stabile und leicht wachsende Bevölkerung eine nachhaltige Wohnraumnachfrage garantiert. Die exzellente Infrastruktur, geprägt von einer soliden medizinischen Grundversorgung, vielfältigen Bildungsangeboten und einer hervorragenden Anbindung an das Rhein-Main-Verkehrsnetz, macht Heusenstamm besonders attraktiv für Familien, die Wert auf ein sicheres und lebenswertes Umfeld legen. Die Nähe zu Frankfurt ermöglicht zudem eine ideale Balance zwischen urbanem Arbeitsleben und ruhigem Wohnen im Grünen.

Die Stadt bietet ein besonders familienfreundliches Umfeld mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und einer sozialen Stabilität, die Vertrauen und Geborgenheit vermittelt. In Heusenstamm finden Familien nicht nur ein sicheres Zuhause, sondern auch eine Gemeinschaft, die durch vielfältige Bildungs- und Betreuungsangebote geprägt ist. Die gut erreichbaren Buslinien, wie die Haltestellen Hubertus-Anlage und Am Eichwald, sind in nur fünf bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine unkomplizierte Mobilität für Groß und Klein.

Für Familien sind die nahegelegenen Bildungseinrichtungen ein großer Gewinn: Von Kindergärten wie der Städtischen Kita Rembrücken, die nur neun Minuten zu Fuß entfernt liegt, bis hin zu Grundschulen wie der Matthias-Claudius-Schule, die in acht bis zehn Minuten erreichbar ist, ist eine umfassende und hochwertige Betreuung gewährleistet. Auch weiterführende Schulen sind in angenehmer Entfernung, sodass Kinder und Jugendliche eine optimale schulische Förderung erfahren können. Die medizinische Versorgung ist mit Hausärzten und Apotheken, beispielsweise der Alexanderapotheke in 23 Minuten Fußweg, ebenfalls bestens gewährleistet, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit vermittelt.

Das Freizeitangebot rund um Heusenstamm ergänzt das familienfreundliche Bild ideal: Zahlreiche Parks und Spielplätze sind in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu gemeinsamen Stunden im Freien ein. Sportvereine und Begegnungsstätten wie das Haus der Begegnung fördern das Gemeinschaftsleben und bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte und Bio-Märkte in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, was den Alltag für Familien angenehm und unkompliziert gestaltet.

Insgesamt vereint Heusenstamm alle Voraussetzungen, die Familien sich für ein harmonisches und zukunftsicheres Zuhause wünschen: eine sichere Umgebung, exzellente Bildungs- und Betreuungsangebote, eine hervorragende medizinische Versorgung sowie

vielfältige Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Diese Stadt bietet somit den idealen Rahmen, um gemeinsam mit der Familie zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

CODE DU BIEN: 26004063 - 63150 Heusenstamm

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26004063 - 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