

Heusenstamm

## Exklusives Wohnen am Feldrand-modernes Familienhaus mit Weitblick

Αριθμός ακινήτου: 26004045



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.380.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 233 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 623 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26004045 - 63150 Heusenstamm

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ?????????
- ??? ?????? ?????????
- ??????????????? ??? ?????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????? ?????????????
- ?????????????? ?????????????

Αριθμός ακινήτου: 26004045 - 63150 Heusenstamm

?? ??? ??????

|                      |                                                   |                    |                                                                                    |
|----------------------|---------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????   | 26004045                                          | ???? ??????        | 1.380.000 EUR                                                                      |
| ???????????          | ca. 233 m <sup>2</sup>                            | ?????              | ???????????                                                                        |
| ????? ??????         | ????? Mansard                                     |                    | ??????????????                                                                     |
| ?????????            | 6                                                 | ???????????        | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????? ???       | 5                                                 |                    |                                                                                    |
| ??????????           |                                                   |                    |                                                                                    |
| ??????????           | 3                                                 | ???? ????????????? | 2013                                                                               |
| ????? ????????????   | 1970                                              | ???????            | ???????, WC<br>?????????????, ?????,                                               |
| ?????? ????????????? | 3 x ??????????? ?????<br>????????????, 2 x ?????? |                    | ???????????????? ???????                                                           |

Αριθμός ακινήτου: 26004045 - 63150 Heusenstamm

ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ | ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ |
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ | ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ |
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ | 05.10.2035          |
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ |                     |
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ | ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ |

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ | BEDARF        |
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ |               |
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ | 31.43 kWh/m²a |
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ |               |
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ | A             |
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ |               |
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ | 1970          |
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ |               |
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ |               |
| ΕΠΙΣΤΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ |               |

Αριθμός ακινήτου: 26004045 - 63150 Heusenstamm

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26004045 - 63150 Heusenstamm

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26004045 - 63150 Heusenstamm

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26004045 - 63150 Heusenstamm

?? ???????



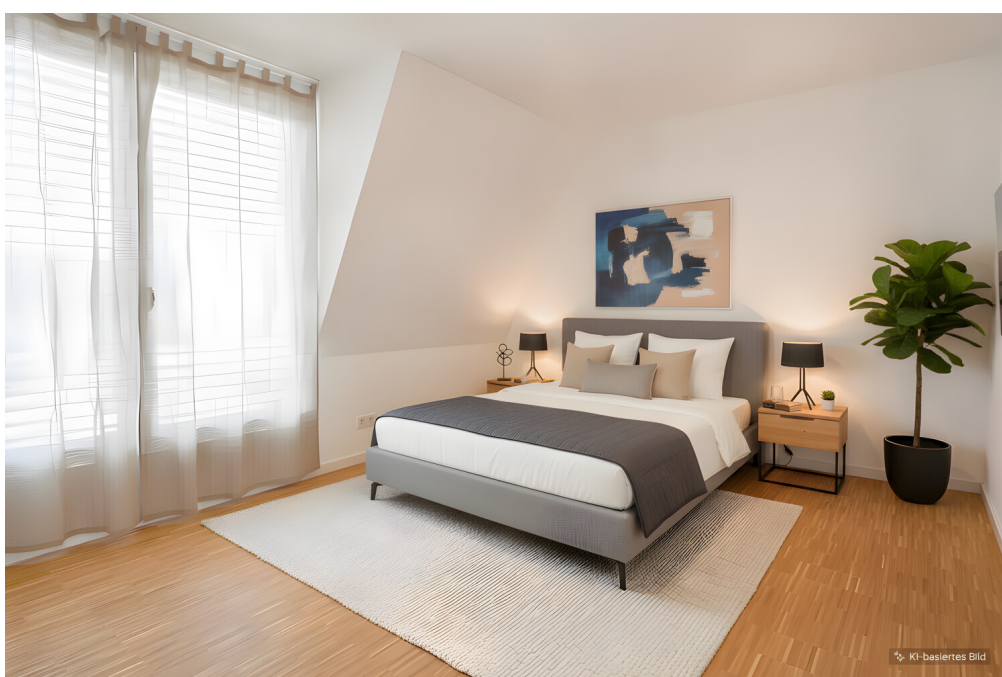
Αριθμός ακινήτου: 26004045 - 63150 Heusenstamm

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26004045 - 63150 Heusenstamm

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26004045 - 63150 Heusenstamm

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26004045 - 63150 Heusenstamm

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26004045 - 63150 Heusenstamm

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26004045 - 63150 Heusenstamm

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26004045 - 63150 Heusenstamm

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26004045 - 63150 Heusenstamm

?? ???????

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)

**Αριθμός ακινήτου: 26004045 - 63150 Heusenstamm**

**??? ????? ????????**

Dieses modern aufgestockte Einfamilienhaus in begehrter Feldrandlage der Hubertussiedlung in Rembrücken vereint großzügiges Wohnen, eine hochwertige Ausstattung und eine der schönsten Lagen der Siedlung. Im Jahr 2013 wurde die Immobilie umfassend saniert und aufgestockt. Dabei ist ein modernes Zuhause mit durchdachtem Grundriss und viel Platz für die ganze Familie entstanden.

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige, offene Wohn- und Essbereich mit edlem Parkettboden und Fußbodenheizung. Große Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und bieten direkten Zugang zur sonnigen Terrasse. Die moderne Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und lässt keine Wünsche offen. Eine geräumige Garderobe sorgt im Eingangsbereich für Ordnung und Komfort. Das Erdgeschoss wird durch zwei separate Büroräume ergänzt – ideal für das Arbeiten im Homeoffice oder als flexible Gäste- bzw. Hobbyräume.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein perfekt aufgeteilter Privatbereich. Der Elternbereich verfügt über eine großzügige Ankleide und ein exklusives Badezimmer, das viel Platz zum Entspannen bietet. Der Kinderbereich bietet zwei helle Kinderzimmer und ein eigenes Badezimmer mit großer Badewanne und Dusche und ist somit ideal für das Familienleben geeignet.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit viel Nutzfläche. Hier stehen ein Hobbyraum, ein Technikraum, ein Duschbad und eine praktische Waschküche zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Ein weiteres Highlight ist die traumhafte Lage direkt am Feld. Genießen Sie den freien Blick ins Grüne, kurze Wege in die Natur und gleichzeitig die Vorzüge einer gewachsenen Wohngegend. Die Terrasse und der angrenzende Garten bieten zusätzlich viel Privatsphäre. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine große Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge hintereinander sowie drei zusätzliche Stellplätze im Außenbereich.

Dieses moderne Familienhaus besticht durch eine hochwertige Ausstattung, ein großzügiges Raumangebot und eine Lage, die nur selten zu finden ist. Es ist ideal für alle, die Wohnen auf höchstem Niveau mit naturnahem Lebensgefühl verbinden möchten. Dank moderner Wärmepumpe und hervorragender Energieeffizienz ( Klasse A) verbindet die Immobilie nachhaltiges Wohnen mit niedrigen Energiekosten.

**Αριθμός ακινήτου: 26004045 - 63150 Heusenstamm**

**????????????? ??? ????????**

- Fußbodenheizung
- Parkett
- Busch und Jäger
- Terrasse in Südlage
- Einbauküche
- zwei Tageslichtbäder
- Markise
- Garage
- Kaminanschluss vorhanden
- 3-fach verglaste Sicherheitsfenster WK2

**Αριθμός ακινήτου: 26004045 - 63150 Heusenstamm**

**??? ??? ???? ?????**

Heusenstamm präsentiert sich als eine etablierte und lebenswerte Stadt im Rhein-Main-Gebiet, die mit ihrer ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre und der Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren Frankfurt und Offenbach überzeugt. Die stabile Bevölkerungsstruktur und der überwiegende Einfamilienhausbestand schaffen eine vertrauensvolle und sichere Umgebung, die besonders für Familien eine ideale Grundlage für ein harmonisches und zukunftsorientiertes Leben bietet. Die hervorragende Anbindung an regionale Arbeitsmärkte ermöglicht es Eltern, Beruf und Familie optimal zu verbinden, während die überschaubare Größe der Stadt ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Die Stadt besticht durch eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die das Familienleben bereichern. In unmittelbarer Nähe laden großzügige Parks und gepflegte Spielplätze zum gemeinsamen Verweilen und aktiven Zeitverbringen ein – so sind etwa der Park und mehrere Spielplätze nur rund neun Minuten zu Fuß erreichbar. Sportbegeisterte Familien finden vielfältige Angebote in den nahegelegenen Sportanlagen, die in etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar sind. Gemeinschaftliche Begegnungen und kulturelle Aktivitäten werden durch das „Haus der Begegnung“ und das Familienzentrum gefördert, die beide in angenehmer Gehweite liegen und das soziale Miteinander stärken.

Für Familien mit Kindern bietet Heusenstamm ein ausgezeichnetes Bildungsangebot: Von der Städtischen Kita Rembrücken, die nur neun Minuten zu Fuß entfernt ist, über die Matthias-Claudius-Schule bis hin zur Sonnentauschule und weiteren Grund- und weiterführenden Schulen in fußläufiger oder kurzer Busentfernung, sind alle Bildungseinrichtungen bequem erreichbar. Die Nähe zu diesen Schulen gewährleistet kurze Wege und eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend: Hausärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in einem Radius von etwa zwölf bis 26 Minuten zu Fuß und sind somit schnell zugänglich, was gerade für Familien mit kleinen Kindern ein beruhigendes Plus an Sicherheit bedeutet.

Die Infrastruktur rund um Heusenstamm unterstützt den Familienalltag zusätzlich durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. So sind die Bushaltestellen „Hubertus-Anlage“ und „Am Eichwald“ in nur drei beziehungsweise sechs Minuten zu Fuß erreichbar, was eine unkomplizierte Mobilität innerhalb der Stadt und in die umliegenden Regionen gewährleistet. Für Ausflüge oder Besuche bei Verwandten bieten die nahegelegenen Bahnhöfe Obertshausen und Rodgau-Weiskirchen weitere Optionen, auch wenn diese etwas weiter entfernt liegen.

Insgesamt bietet Heusenstamm mit seiner ausgewogenen Mischung aus naturnaher Ruhe,

sicherer Nachbarschaft und umfassender Infrastruktur eine ideale Heimat für Familien, die Wert auf ein behütetes, aktives und gemeinschaftliches Leben legen. Hier finden Eltern und Kinder gleichermaßen Raum zum Wachsen, Entdecken und Wohlfühlen – ein Ort, an dem Familienzukunft in besten Händen liegt.

**Αριθμός ακινήτου: 26004045 - 63150 Heusenstamm**

**????? ????????????**

**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.

Αριθμός ακινήτου: 26004045 - 63150 Heusenstamm

?????????? ????????????

??? ??????????? ???????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: dreieich@von-poll.com

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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