

Heusenstamm

## Akadálymentes élet tágas kerttel

**VP azonosító: 25004046**



**VÉTELÁR: 795.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 146,84 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 506 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25004046 - 63150 Heusenstamm

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25004046 - 63150 Heusenstamm

## Áttekintés

VP azonosító	25004046	Vételár	795.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 146,84 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Üszőmedence, Kert / közös használat, Beépített konyha
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1965		
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 25004046 - 63150 Heusenstamm

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	233.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	27.08.2035	Energiahatékonysági besorolás /	G
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1965

VP azonosító: 25004046 - 63150 Heusenstamm

## Az ingatlan



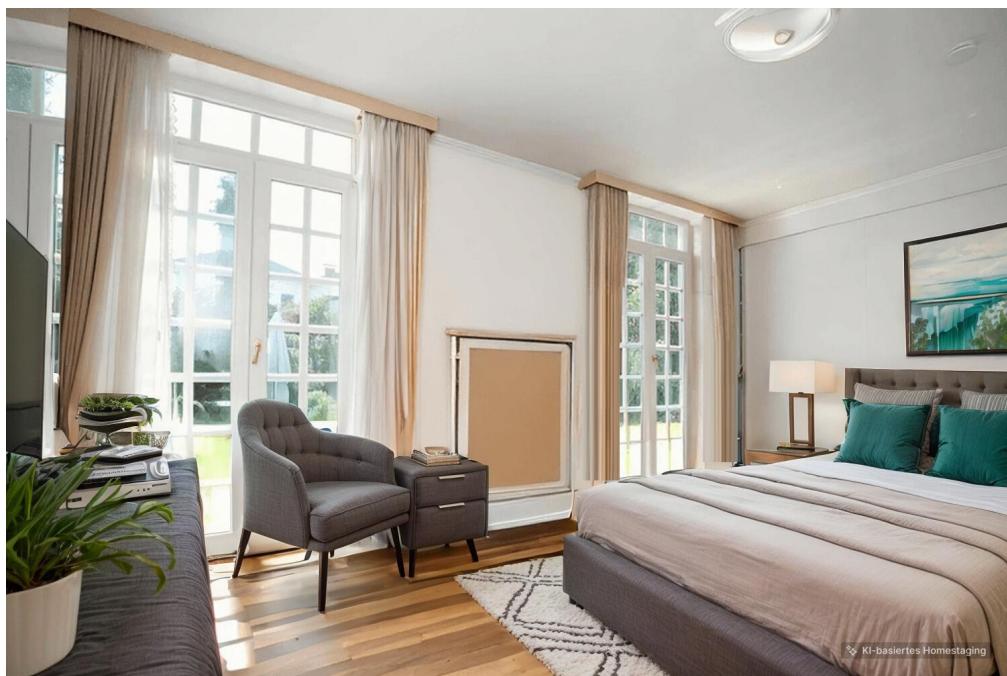
VP azonosító: 25004046 - 63150 Heusenstamm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004046 - 63150 Heusenstamm

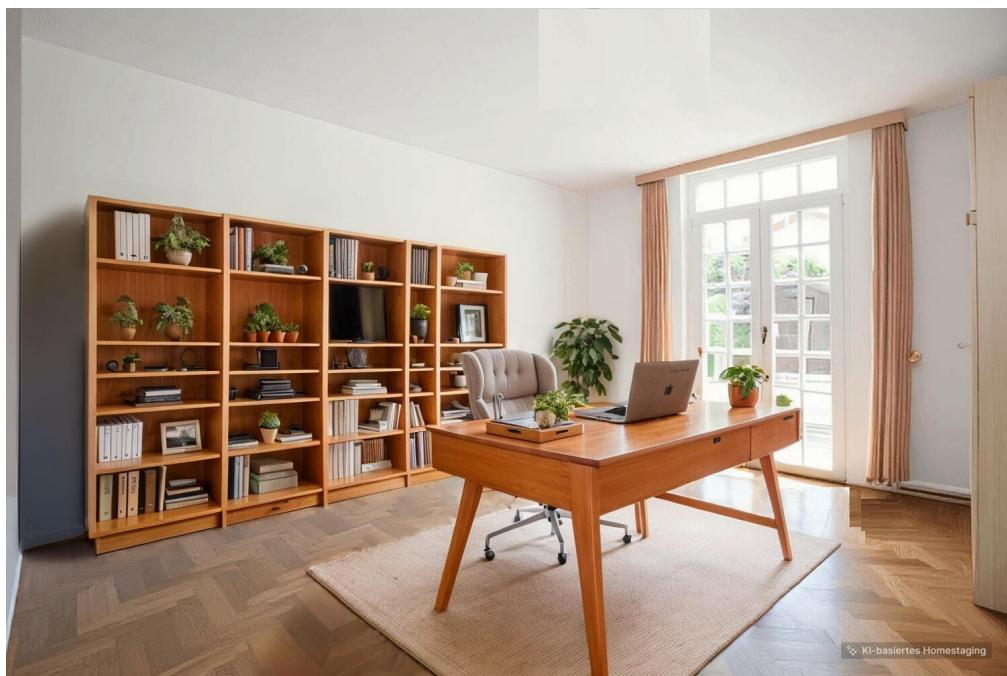
## Az ingatlan



© KI-basiertes Homestaging

VP azonosító: 25004046 - 63150 Heusenstamm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004046 - 63150 Heusenstamm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004046 - 63150 Heusenstamm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004046 - 63150 Heusenstamm

## Az ingatlan



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)

**VP azonosító: 25004046 - 63150 Heusenstamm**

## Az elso benyomás

Ez a bájos, az 1960-as évek végéről származó bungalow letisztult vonalaival és visszafogott eleganciájával egy olyan építészeti stílust testesít meg, amely egy egész korszak szellemét tükrözi. Egyszerű, mégis átgondolt kialakítása egyszintes elrendezést kínál – egy tágas és könnyen megközelíthető lakókonceptiót, amely akkoriban is ugyanolyan vonzó volt, mint most. Különös fénypont a tágas nappali nagy kandallóval. A hosszú ablakfalfnak köszönhetően nemcsak természetes fénnnyel árasztja el, hanem közvetlen hozzáférést biztosít a fedett teraszhoz is. Innen kilátás nyílik a nagy, szépen parkositott kertre – egy nyugodt zöld oáxis saját medencével, amely ideális a szabadtéri pihenésre. Három arányos hálószoba boséges helyet kínál a család, a vendégek vagy egy dolgozószoba számára, és közvetlen hozzáférést biztosít a kerthez. Az elegáns márvány fürdoszoba kiemeli a ház jól karbantartott és magas színvonalú jellegét, míg a kompakt konyha és a hozzá tartozó étkező kellemes elrendezést teremt a minden nap élethez. A garázs további tárolóhelyet és kényelmet biztosít, és teszi teljessé az ingatlant. Heusenstamm egy kívánatos és csendes lakóövezetében található ez a gondosan karbantartott ingatlan, amely lenyugözi a letisztult elrendezését, autentikus hangulatát és nagyszerű lehetőségeit – egy stílusos, történelmi menedékhely. Közvetlenül az erdo mellett található, a természeti környezet tökéletesen illeszkedik az általános kialakításhoz.

VP azonosító: 25004046 - 63150 Heusenstamm

## Részletes felszereltség

- Pool
- großer offener Kamin
- bodentiefe Fenster
- Garage

**VP azonosító: 25004046 - 63150 Heusenstamm**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25004046 - 63150 Heusenstamm**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**VP azonosító: 25004046 - 63150 Heusenstamm**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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