

Heusenstamm – Rembrücken

# Großzügiges Familiendomizil mit Einliegerwohnung in Waldrandlage

*Codice oggetto: 26004002*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.100.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 257 m<sup>2</sup> • VANI: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 827 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 26004002 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26004002 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26004002
Superficie netta	ca. 257 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7.5
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.100.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2010
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 170 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26004002 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	21.12.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	180.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 26004002 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

## La proprietà





Codice oggetto: 26004002 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 26004002 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

## La proprietà





Codice oggetto: 26004002 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

## La proprietà





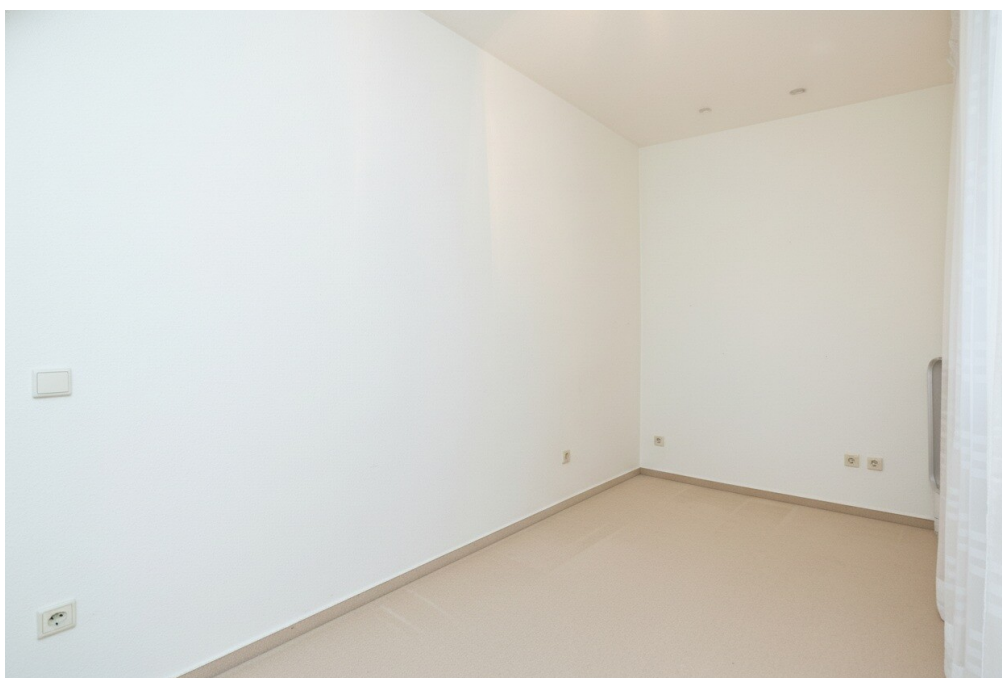
Codice oggetto: 26004002 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 26004002 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 26004002 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

## La proprietà





Codice oggetto: 26004002 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

## La proprietà



Codice oggetto: 26004002 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

## La proprietà





Codice oggetto: 26004002 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

## La proprietà





Codice oggetto: 26004002 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

## La proprietà

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)

**Codice oggetto: 26004002 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken**

## Una prima impressione

Das großzügige Familiendomizil befindet sich in einer ruhigen Lage am Ende einer Stichstraße in Waldrandlage. Die Immobilie bietet viel Wohnraum auch für die größere Familie oder auch zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Der ursprüngliche, für die Hubertussiedlung klassische Bungalow, wurde 1980 durch einen Anbau nochmals erweitert. Dadurch wurde auch ein großer Balkon für den Wohnbereich im Dachgeschoss geschaffen. Die Immobilie ist vollunterkellert und verfügt neben einer sehr großzügigen Nutzfläche auch über eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang. Ideal für ein Au Pair, ein älteres Kind oder auch als separate Bürofläche.

Sie betreten die Immobilie durch eine Eingangsdielen mit Garderobe und Gäste-WC. Von hier gelangen Sie auch in das Kellergeschoss. Durch ein Durchgangszimmer, auch als Kaminzimmer zu bezeichnen, erreichen Sie den großen und hellen Wohn-/Essbereich mit seinen bodentiefen Fenstern und genießen von hier den Blick auf die Terrasse und in den sehr schön angelegten Garten mit Fischteich und Freisitz. Die geschlossene Küche grenzt an den Essbereich, lässt sich aber auch mit einfachen Mitteln umwandeln für Freunde einer offenen Küche.

Der private Bereich besteht aus einem weiteren Durchgangszimmer, einem Tageslichtbad und zwei Schlafzimmern.

Ein weiteres Zimmer lässt sich vielfältig als Arbeitszimmer-/Gästezimmer oder auch als zusätzliches Schlafzimmer nutzen.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer und ein Bad, sowie nochmals zusätzliche Nutzfläche, die aus zwei Räumen besteht.

Das Kellergeschoss verfügt eine Ein-Zimmer-Einliegerwohnung mit eigenem Zugang, Küche und Badezimmer.

Ein großer Hobbyraum, der auch ideal als Fitnessraum zu nutzen wäre, da bereits eine Sauna mit Dusche und kleinem Tauchbecken vorhanden ist.

Ein weiteres High-Light ist der sehr schön angelegte und nicht einsehbare Garten mit seinem Fischteich und Freisitz. Am Freisitz befindet sich außerdem ein gemauerter Grill, sodass Grillfreunde durchaus darüber nachdenken können, dies um eine kleine Outdoor-Kitchen zu erweitern.

Direkt am Haus befindet sich eine großzügige Doppelgarage, die neben zwei Fahrzeugen auch noch genügend Platz für Fahrräder oder andere Dinge bietet.

Gern geben wir Ihnen nähere Auskunft zu diesem gepflegten Familiendomizil in einer ruhigen Lage in der Hubertussiedlung.

**Codice oggetto: 26004002 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken**

## Dettagli dei servizi

- Freistehend und vollunterkellert
- Einliegerwohnung
- Ausgebautes Dachgeschoss mit Balkon
- Ca. 44m<sup>2</sup> große Terrasse, teilweise überdacht
- Schön angelegtes und nicht einsehbares Grundstück
- Freisitz mit gemauertem Grill
- Gartenteich
- Einbauküche
- Kamin
- Drei Badezimmer
- Gäste-WC
- Elektrische Rollläden mit Timerfunktion
- Doppelgarage



**Codice oggetto: 26004002 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26004002 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken**

## Ulteriori informazioni

**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.

Codice oggetto: 26004002 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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