

Heusenstamm

Bungalow in Rembrücken – großzügiges Wohnen in geschützter Gartenidylle

Codice oggetto: 26004063



PREZZO D'ACQUISTO: 1.150.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 680 m²

Codice oggetto: 26004063 - 63150 Heusenstamm

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

Codice oggetto: 26004063 - 63150 Heusenstamm

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26004063
Superficie netta	ca. 180 m ²
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.150.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Superficie lorda	ca. 20 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto

Codice oggetto: 26004063 - 63150 Heusenstamm

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	23.08.2036
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	187.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

Codice oggetto: 26004063 - 63150 Heusenstamm

La proprietà



Codice oggetto: 26004063 - 63150 Heusenstamm

La proprietà



Codice oggetto: 26004063 - 63150 Heusenstamm

La proprietà



Codice oggetto: 26004063 - 63150 Heusenstamm

La proprietà



Codice oggetto: 26004063 - 63150 Heusenstamm

La proprietà



Codice oggetto: 26004063 - 63150 Heusenstamm

La proprietà



Codice oggetto: 26004063 - 63150 Heusenstamm

La proprietà



Codice oggetto: 26004063 - 63150 Heusenstamm

La proprietà



Codice oggetto: 26004063 - 63150 Heusenstamm

La proprietà



Codice oggetto: 26004063 - 63150 Heusenstamm

La proprietà



Codice oggetto: 26004063 - 63150 Heusenstamm

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

Codice oggetto: 26004063 - 63150 Heusenstamm

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26004063 - 63150 Heusenstamm

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 26004063 - 63150 Heusenstamm

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26004063 - 63150 Heusenstamm

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 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.

Codice oggetto: 26004063 - 63150 Heusenstamm

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com