

Heusenstamm – Rembrücken

# Klassischer Walmdachbungalow mit eingewachsenem Garten in süd-westlicher Ausrichtung

???????? ??????????: 25004007



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

???? ??????: 730.000 EUR • ??????????: ca. 123 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 637 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

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

???????? ??????????: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

?? ??? ??????

???????? ??????????	25004007	????? ???????	730.000 EUR
????????????	ca. 123 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
????????	4		
???????????? ??? ????????	3	???????? ????????????	???????
????????	1	???????????????????? ??????	ca. 82 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1972		
????? ?????????????	1 x ??????????? ????? ?????????????, 1 x ???????	???????? ????????, WC ????????????, ???????????????? ????????	

???????? ??????????: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	379.31 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	05.03.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1971

??????? ???????: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

?? ????????



??????? ????????: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

?? ????????



???????? ??????????: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

?? ?????????



??????? ????????: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

?? ????????





???????? ??????????: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

?? ?????????



???????? ??????????: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

?? ?????????



??????? ???????: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

?? ????????



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)

??????? ???????: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

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

Dieser klassische Walmdachbungalow befindet sich auf einem ca. 630m<sup>2</sup> großen Grundstück in süd-westlicher Ausrichtung. Die Hubertussiedlung ist hinter Buchschlag eine weitere Villenlage im Süden und vor den Toren Frankfurts. Der Bungalow ist klassisch geschnitten und verfügt neben dem großzügigen Wohn-/Essbereich und der geschlossenen Küche über drei weitere Zimmer im privaten Bereich. Ebenfalls im privaten Bereich befindet sich das Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Ein Gäste-WC befindet sich im Eingangsbereich. Vom Wohn-/Essbereich mit seiner großen Fensterfront und bodentiefen Glastüren haben Sie Zugang auf die teilüberdachte Terrasse und in den Garten. Der Garten ist schön eingewachsen und bietet viel Privatsphäre. Im aktuellen Zustand ist die Küche geschlossen, lässt sich aber auch zu einer offenen Küche mit angrenzendem Essbereich umgestalten. Der Bungalow ist teilunterkellert und besteht im Untergeschoss aus einem Heizungs-/Ölkeller, zwei Vorratsräumen und einem Hobbyraum. Der Hobbyraum ist mit Tageslichtfenstern ausgestattet und der Garten wurde vor den Fenstern abgeböscht, sodass genügend Tageslicht und Ausblick besteht, um den Raum auch wohnlich als Büro, Gäste-/ oder Jugendzimmer zu nutzen. Der Bebauungsplan lässt zu, dass der Bungalow auch um ein weiteres Geschoss aufgestockt werden kann. In der Nachbarschaft befinden sich einige Beispiele, die in Holständerbauweise aufgestockt wurden. Eine Garage und ein Stellplatz vor der Garage befinden sich direkt am Haus. Von der Garage hat man auch einen Zugang zum Garten, was die Entsorgung von Gartenschnitt erleichtert. Bitte planen zu Sie ein zusätzliches Budget für eine Renovierung und Modernisierung ein. Gerne geben wir Ihnen nähere Auskünfte zu diesem klassischen Bungalow in bevorzugter Lage.

??????? ????????: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

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

- Gäste-WC
- Garage
- Tageslichtbadezimmer
- Eingewachsener Garten in süd-westlicher Ausrichtung
- Aufstockung möglich

??????? ???????: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

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

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.

??????? ???????: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 379.31 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

???????? ??????????: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

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

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

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich ??? ????? ?? ????? ?? ??????????????  
E-Mail: dreieich@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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