

Heusenstamm – Rembrücken

# Klassischer Walmdachbungalow mit eingewachsenem Garten in süd-westlicher Ausrichtung

Número da propriedade: 25004007



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

PREÇO DE COMPRA: 730.000 EUR • ÁREA: ca. 123 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 637 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

## Numa vista geral

Número da propriedade	25004007
Área	ca. 123 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de quadril
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1972
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	730.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 82 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	379.31 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	05.03.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1971

Número da propriedade: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

## O imóvel



Número da propriedade: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

## O imóvel



Número da propriedade: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

## O imóvel



Número da propriedade: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

## O imóvel





Número da propriedade: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

## O imóvel



Número da propriedade: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

## O imóvel



Número da propriedade: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25004007 - 63150 Heusenstamm – Rembrücken

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich e a sul das portas de Frankfurt

E-Mail: [dreieich@von-poll.com](mailto:dreieich@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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