

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Heusenstamm

### Kapitalanlage oder Selbstnutzung / Eigentumswohnung mit Terrasse und Garten



Objekt-Nr. OM-395084

#### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **179.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Ufnarowski

63150 Heusenstamm  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	8	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Heusenstamm.

Die Wohnung verfügt über eine sonnige Terrasse mit Zugang zum Gartenbereich, der dem Eigentümer zur Sondernutzung.

Aktuel Wohnung ist vermietet, Netto Kaltmiete 793,- Euro

Es besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz zu mieten.

Anteil an den Gesamtkosten 2024 € 508,42

Mieter-umlagfähige Kosten € 379,77

nicht umlagfähige Kosten € 128,65

Die Wohnung eignet sich perfekt als Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen und bietet zugleich die Möglichkeit einer späteren Eigennutzung.

## Ausstattung

Zur Wohnung gehört ein praktischer Kellerraum.

## Lage

Vorteile der Lage.

Die Wohnung befindet sich in der Berliner Straße, einer zentralen und dennoch ruhigen Wohnlage von Heusenstamm. Von hier aus sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und der S-Bahnhof bequem zu Fuß erreichbar. Dank der Nähe zur S-Bahn gelangt man in nur ca. 20 Minuten direkt nach Frankfurt am Main, was die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv macht.

Nähe zu Frankfurt am Main: Nur wenige Kilometer südlich, mit direkter S-Bahn-Anbindung (ca. 20 Minuten) und schnellen Autobahnverbindungen (A3, A661).

Ruhiges Wohnen im Grünen: Hohe Lebensqualität durch Wälder und Naherholungsgebiete.

Sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe.

Attraktiv für Pendler: Kombination aus Ruhe und schneller Erreichbarkeit der Metropole Frankfurt.

# Exposé - Energieausweis

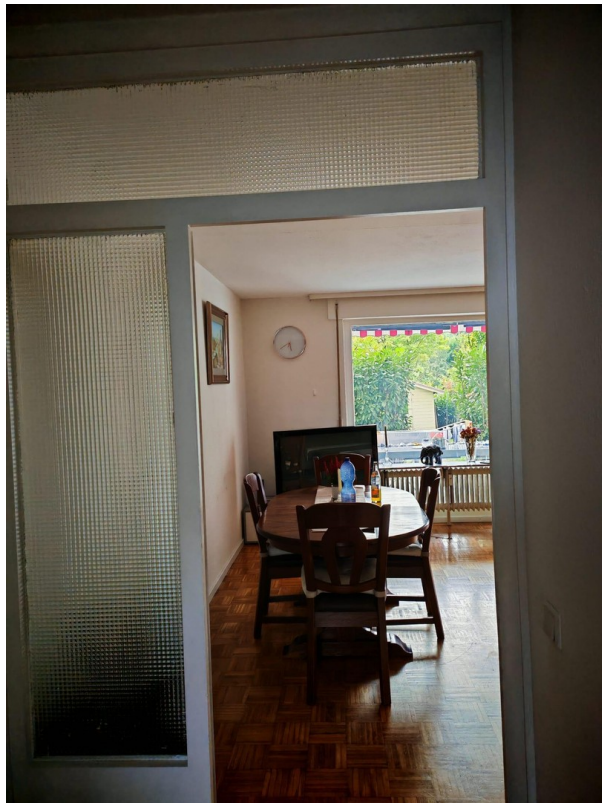
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

