

# Exposé

## Wohnung in Heusenstamm

### Helle 3-Zimmerwohnung mit Südbalkon in gefragter Lage in Heusenstamm



Objekt-Nr. OM-413626

#### Wohnung

Verkauf: **309.000 €**

63150 Heusenstamm  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	75,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	325 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine gepflegte Wohnanlage bestehend aus drei viergeschossigen Gebäuden auf einem großzügigen Grundstück mit jeweils 8 Eigentumswohnungen je Hauseingang.

## Ausstattung

Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia Südseite mit Markise

- 2 Schlafzimmer
- Küche
- Diele mit Garderoben Einbauschränk
- innen liegendes Duschbad mit Warmwasserboiler und Waschmaschinen Anschluss
- alle Fenster mit neuen elektrischen Rollos und integriertem Fliegennetz
- Fahrrad- und Trockenraum
- Keller
- Laminat

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Dieses charmante Zuhause befindet sich in einer ruhigen Wohnlage, trotzdem zentral in Heusenstamm, nur wenige Gehminuten vom Schlosspark entfernt. Diese Umgebung vereint die Vorzüge städtischer Infrastruktur und den Erholungswert grüner Naherholungsgebiete. Heusenstamm bietet damit eine ideale Wohnsituation für Familien, Berufstätige und Pendler, sowie naturverbundene Menschen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig in wenigen Gehminuten schnell erreichbar. Weitere Geschäfte, Gastronomie und Dienstleister finden Sie im nahegelegenen Stadtzentrum.

Heusenstamm hat rund 18.000 Einwohner und gehört zum wirtschaftsstarken Landkreis Offenbach. Sie profitiert dadurch in hohem Maße von der Nähe zur Metropole Frankfurt am Main, sowie zur gesamten Rhein-Main-Region.

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht den Standort besonders attraktiv. Über die nahegelegene Bundesautobahn A3 mit der Anschlussstellen nach Obertshausen und zum Offenbacher Kreuz, erreichen Sie ebenso Frankfurt oder den Frankfurter Flughafen, in nur ca. 15 Autofahrminuten. Auch die A661 ist in nur ca. 10 Autofahrminuten schnell erreichbar.

Der S-Bahnhof in Heusenstamm liegt ca. 1 Km entfernt und ist mit dem Auto in ca. 3 Fahrminuten zu erreichen. Von hier aus bringt Sie die S-Bahnlinie S2 schnell und bequem in Richtung Frankfurt, Offenbach oder Dietzenbach. Eine Bushaltestelle schräg

gegenüber der Wohnanlage (ca. 50 Meter entfernt) bietet zusätzliche Mobilität.

Nachts und an den Wochenenden sorgt ein Anrufsammeltaxi für gute Erreichbarkeit.

Für Familien besonders wichtig: Heusenstamm bietet ein großes Bildungs- und Betreuungsangebot. Es stehen mehrere Kindertagesstätten zur Verfügung. Hier finden Sie kirchliche und kommunale Einrichtungen, sowie div. Betreuungsvereine. Das schulische Angebot ist vielfältig und gut ausgebaut. Aktuell gibt es drei Grundschulen, sowie zwei weiterführende Schulen, eine Förderschule und ein Gymnasium.

Die nahegelegenen Wälder – die „grüne Lunge“ Heusenstamms – bieten ideale Gelegenheiten zum Fahrradfahren, Joggen oder Spazierengehen. Für Sportbegeisterte stehen das Freizeitzentrum Martinsee, ein Allwetterbad, Tennisplätze und viele weitere Möglichkeiten zur Verfügung.

Diese besondere Lage bietet alles, was Familien zum Wohlfühlen brauchen: naturnahe Ruhe, beste Anbindung und ein hervorragendes Bildungs- und Freizeitangebot, in einer harmonischen und gepflegten Wohnumgebung.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	71,00 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

