

# Exposé

## Wohnung in Heusenstamm

**Toplage! 3-Zimmer-Wohnung · Perfekt für Pendler nach FRANKFURT (15 Min.) Mit eigenem Stellplatz.**



Objekt-Nr. OM-415868

### Wohnung

Verkauf: **268.000 €**

Ansprechpartner:  
Privat

63150 Heusenstamm  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	71,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	8.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	229 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

△ BESICHTIGUNGEN AUSSCHLIESSLICH BEI VORLAGE EINES GÜLTIGEN FINANZIERUNGSNACHWEISES

---

Moderne 3-Zimmer-Wohnung inkl. Stellplatz

Sofort bezugsfrei | Nähe Frankfurt | Voll ausgestattet

### Objektdaten

- 3-Zimmer-Wohnung in Heusenstamm
  - Mehrfamilienhaus mit nur 8 Wohneinheiten
  - 2 Wohnungen pro Etage → ruhige Wohnatmosphäre
  - Stellplatz inklusive
  - Gepflegtes Treppenhaus mit Zwischenpodesten
- 

### Ausstattung

- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
  - Stilvolle Möblierung inklusive
  - Moderner, sehr gepflegter Innenausbau
  - Sofort bezugs- oder vermietungsfertig
  - Keine zusätzlichen Investitionen notwendig
  - . Kein Maklerkosten.
- 

### Modernisierungen

- Neues Badezimmer (2023)
  - Erneuerung aller Wasser- & Abflussrohre (2022, gesamte Anlage)
  - Neue Heizungsanlage (2023)
  - Neue Heizkörper & Gastherme
  - Kein Reparatur- oder Sanierungsstau
- 

### Attraktiv für Kapitalanleger

- Über 202.000 € Rücklagen (Stand 2025)
- Sofortige Vermietbarkeit
- Möbliert → höhere Mieterträge möglich
- Stabile Lage in Frankfurt-Nähe

---

## Lage

- Familienfreundlich & ruhig
- Kindergarten, Schule & Einkaufsmöglichkeiten fußläufig
- Sehr gute ÖPNV- & Autobahnabbindung

## Ausstattung

Bauart massiv Bau.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Circa 15 km von Frankfurt am Main entfernt

Über A3 und B 54 schnelle Verbindung nach Frankfurt, Offenbach, Darmstadt

## Lage

Die Lage ist besonders familienfreundlich: In der direkten Umgebung befinden sich Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote. Auch ÖPNV und Autobahnabbindung sind schnell erreichbar.

Einziehen, wohlfühlen und keine weiteren Investitionen nötig – diese Wohnung bietet modernen Wohnkomfort in ruhiger, familienfreundlicher Lage.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	108,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



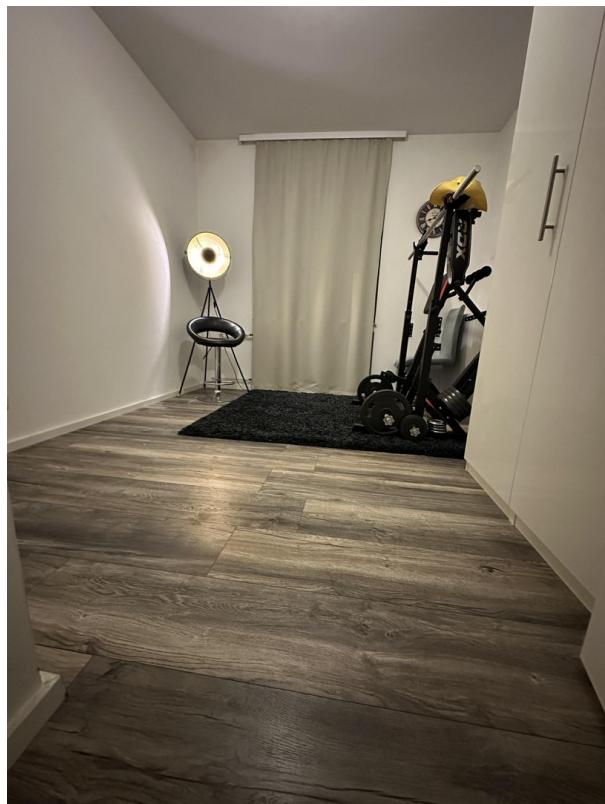
# Exposé - Galerie



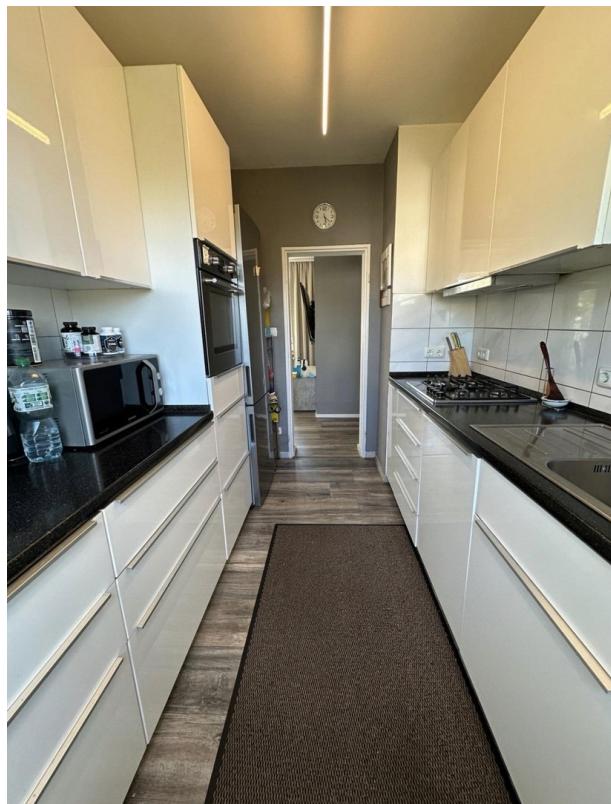
# Exposé - Galerie



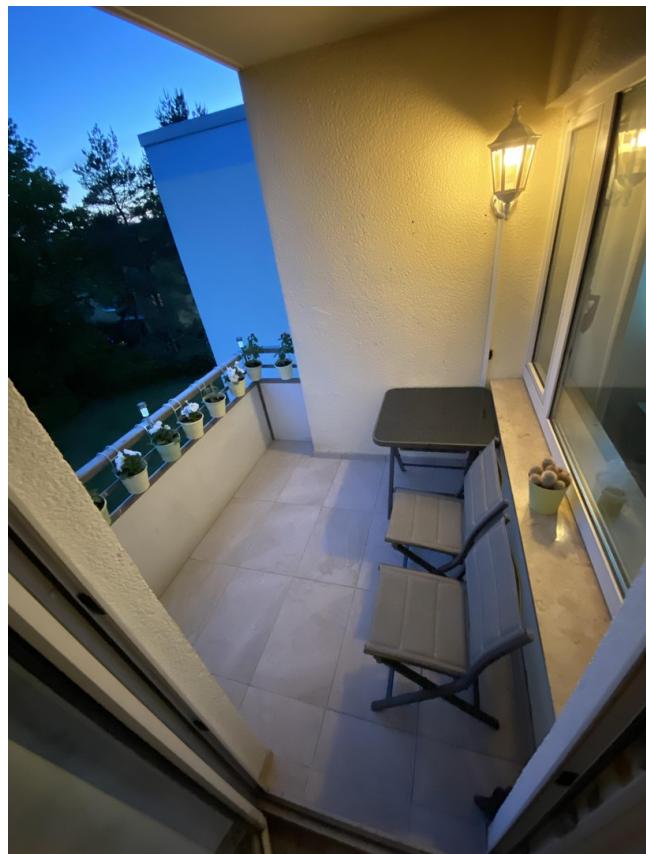
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

