

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Heusenstamm

### Wohnung im Erdgeschoss mit kleinem Garten



Objekt-Nr. OM-433298

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

63150 Heusenstamm  
Hessen  
Deutschland

|                       |             |                |                |
|-----------------------|-------------|----------------|----------------|
| Baujahr               | 1963        | Übernahme      | ab Datum       |
| Etagen                | 3           | Übernahmedatum | 01.05.2026     |
| Zimmer                | 3,00        | Zustand        | gepflegt       |
| Wohnfläche            | 89,00 m²    | Schlafzimmer   | 2              |
| Nutzfläche            | 20,00 m²    | Badezimmer     | 1              |
| Energieträger         | Holzpellets | Etage          | Erdgeschoss    |
| Summe Nebenkosten     | 370 €       | Garagen        | 1              |
| Miete Garage/Stellpl. | 70 €        | Heizung        | Zentralheizung |
| Mietsicherheit        | 3.600 €     |                |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Umfeld eines eingewachsenen Wohngebietes im beliebten Heusenstamm ist dieses Dreifamilienhaus in jüngster Vergangenheit saniert worden: Außendämmung, Dreifachverglasung und eine moderne Pelletheizung sind hinzugekommen.

Die Lage in der Nähe des Waldes ist nicht nur für Naturfreunde und Freizeitsportler interessant, sondern auch für all diejenigen, die etwas abseits der üblichen Hektik eines belebten Ortes wohnen möchten, ohne auf die gute Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet zu verzichten. Fußläufig geht es auch in die Innenstadt über Richtung Schlossanlage, was dem Standort einen hohen Freizeitwert verleiht.

Das Highlight jedoch ist die Terrasse mit einem kleinen Garten zur Alleinnutzung. Hier lässt sich prima Chillen, Spielen und Grillen oder einfach die Sonne genießen.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

- Terrasse mit kleinem Garten zur Alleinnutzung
- Tageslicht-Bad mit Wanne zum Duschen
- Wintergarten für Essplatz oder Arbeiten
- Rollläden
- Großer Kellerraum
- Wasch- und Trockenraum
- Moderne Einbauküche (kann gegen eine Abstandszahlung übernommen werden)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller

## Lage

Heusenstamm ist eine von 13 Städten und Gemeinden im Landkreis Offenbach. Die Stadt liegt im Rhein-Main-Gebiet südlich von Frankfurt am Main und Offenbach am Main. Südwestlich findet sich Darmstadt als Verwaltungssitz des Regierungsbezirks.

Die Infrastruktur und Verkehrsanbindung Heusenstamms ist ausgezeichnet.

Die ärztliche Versorgung, sowie die Einkaufsmöglichkeiten des alltäglichen Bedarfs sind vor Ort. sind bestens und die Gastronomie vielfältig. Die Geschäfte und Restaurants fügen sich harmonisch in das historisch gewachsene Stadtbild.

Zahlreiche Sehenswürdigkeiten sind in Heusenstamm zu finden: Die Schlossanlage, der berühmte Torbau, das alte Rathaus, die Barockkirche St. Cäcilia (Architekt Hofbaumeister Balthasar Neumann) und vieles mehr.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 120,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | D                |

## Exposé - Galerie



Außenansicht



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wintergarten



# Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Bad mit Wanne



Flur



# Exposé - Galerie



Garten mit Terrasse



Garage



# Exposé - Grundrisse

