

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Heusenstamm

### Moderne 3 Zimmer Wohnung mit Garten in optimaler Lage (Altstadt Heusenstamm nahe S-Bahnhof)



Objekt-Nr. **OM-470788**

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:  
Minoush Bauersachs

Friedrich-Ebert Straße 8  
63150 Heusenstamm  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2018	Mietsicherheit	3.750 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.11.2026
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich im Ortskern von Heusenstamm und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup>. Sie umfasst ein helles Wohnzimmer mit offener Küche und moderner Einbauküche (Ausrichtung Westen/Norden), ein Schlafzimmer (Ausrichtung Osten/Norden), ein Arbeitszimmer (Ausrichtung Westen), eine Terrasse mit eigenem Garten sowie ein modernes Badezimmer.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Waschraum im Keller, ein Pkw-Stellplatz im Innenhof sowie ein Fahrradstellplatz im Fahrradkeller.

Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung, hochwertigem Vinylboden und elektrischen Rollläden ausgestattet. Die Energieversorgung erfolgt über eine Kombination aus Solarenergie und Gas.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines ruhigen Sechsfamilienhauses und bietet mit ihrer Terrasse und dem eigenen Garten zusätzlichen Wohnkomfort. Der Bahnhof Heusenstamm (Stadtzentrum) ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar. Von dort bestehen mit der S-Bahn (S2) und den Buslinien sehr gute Verbindungen nach Frankfurt, Offenbach und in die umliegenden Städte. Zudem besteht eine direkte Busverbindung zum Terminal 1 des Frankfurter Flughafens.

Bei Interesse vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin. Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage Ihre Telefonnummer an, damit wir Sie zur Terminvereinbarung schnell und unkompliziert kontaktieren können.

## Ausstattung

Trasse mit Garten

Einbauküche

Fußbodenheizung

Vinylboden

Elektrische Rollläden

Kellerraum

Gemeinschaftlicher Waschraum

PKW-Stellplatz im Hof

Fahrradstellplätze im Fahrradkeller

Ruhiges 6-Familienhaus

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend im Ortskern von Heusenstamm. Der Bahnhof Heusenstamm (Stadtzentrum) ist in etwa 5 Gehminuten erreichbar. Von dort aus bestehen hervorragende Anbindungen mit S-Bahn und Bus nach Frankfurt, Offenbach sowie in die umliegenden Städte. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants, Cafés und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	48,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Eingang Wohnung



Eingang Wohnung

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Offene Küche

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer/Zugang Terrasse

# Exposé - Galerie



Bad

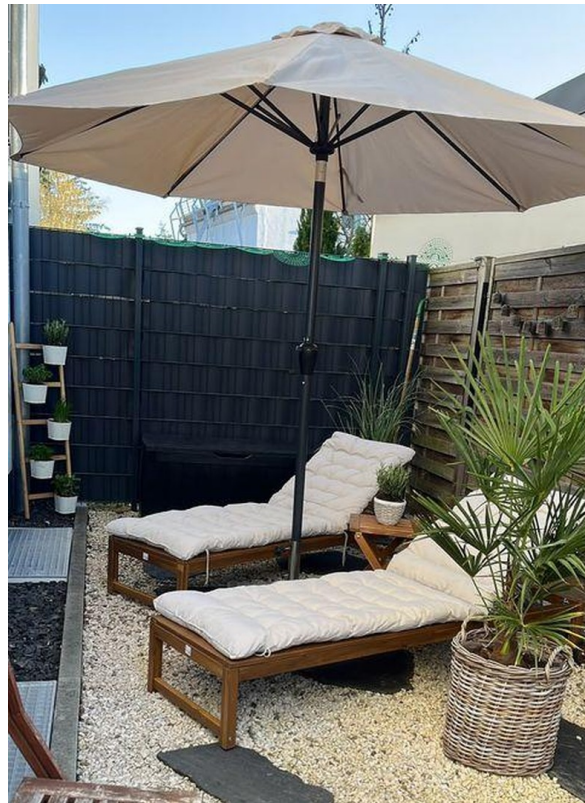


Bad

# Exposé - Galerie



Terrasse



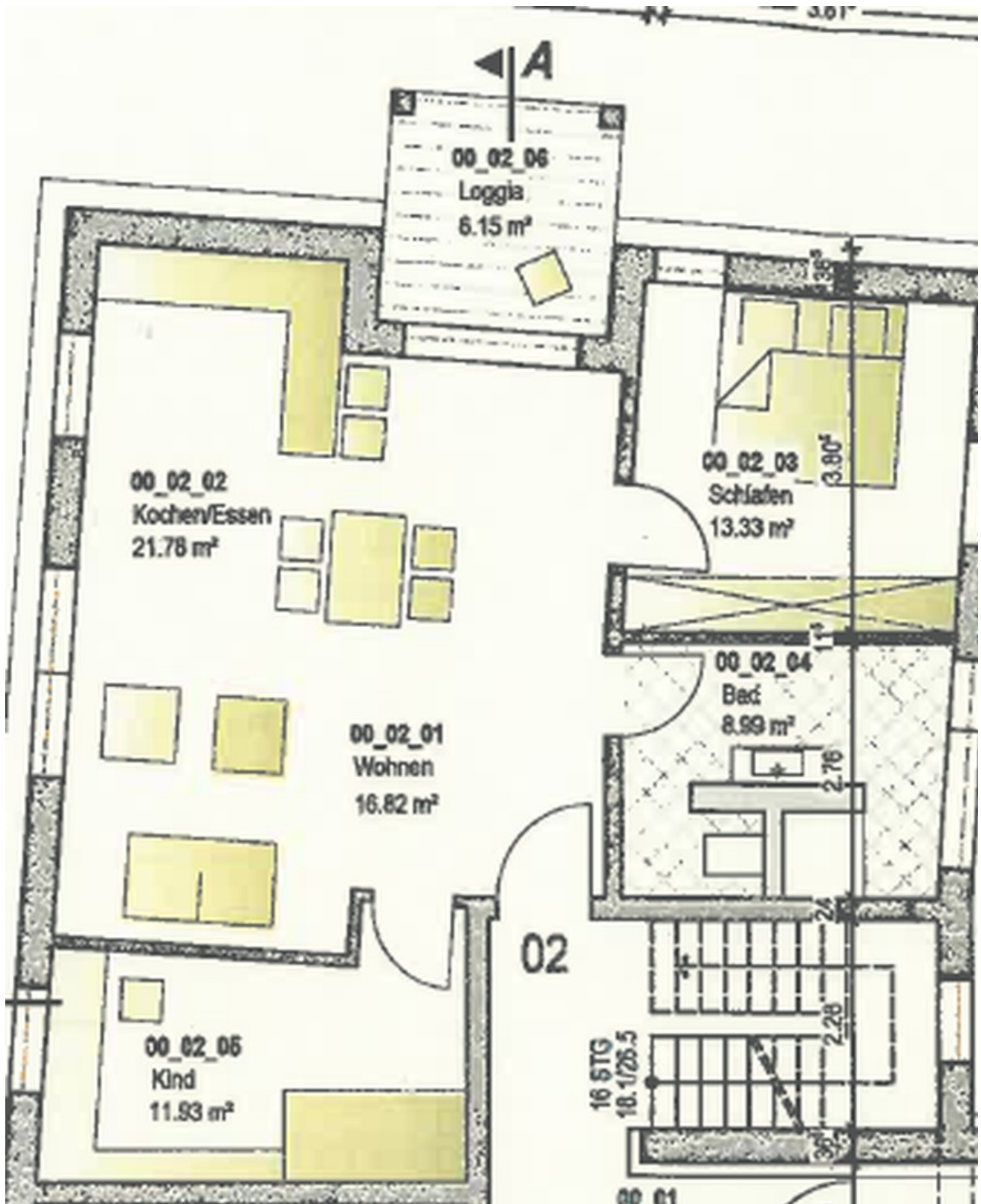
Garten Richtung Westen

# Exposé - Galerie



Garten Osten/Norden

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung EG

# Exposé - Grundrisse

**Wohnung 2**  
**3-Zimmerwohnung**  
**Erdgeschoss**

76 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Balkon  
FB-Heizung

