

# Exposé

## Wohnung in Heusenstamm

### Erstbezug nach Sanierung: Helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit Weitblick, Aufzug & TG in Heusenstamm



Objekt-Nr. OM-473246

#### Wohnung

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:  
Melissa Aumeier

Feldbergstraße 14  
63150 Heusenstamm  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	16	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	69,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Höher als 5. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.400 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle 2,5-Zimmer-Wohnung im 11. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (16 Etagen) in Heusenstamm wurde 2026 komplett saniert und wird jetzt als Erstbezug nach Sanierung angeboten.

Alles ist neu: die komplette Elektroinstallation inkl. neuer Sicherungstechnik und Steckdosen, moderne Laminatböden in allen Räumen, frisch gespachtelte bzw. tapezierte Wände und Decken sowie Innentüren. Das Badezimmer wurde vollständig neu gefliest und mit moderner Keramik (Waschbecken, WC, Dusche) ausgestattet. In der Küche ist eine hochwertige Einbauküche installiert.

Aus dem 11. Obergeschoss genießen Sie einen beeindruckenden Weitblick über die Region. Zur Wohnung gehören ein Balkon, ein eigener Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Zwei Aufzüge – 2024 umfassend modernisiert – sorgen für komfortablen Zugang. Die Fenster wurden 2002 bzw. 2024 in doppelter Kunststoffverglasung erneuert.

Die Wohnung ist bezugsfertig und sofort verfügbar.

## Ausstattung

- Erstbezug nach kompletter Sanierung (2026)
- moderne Einbauküche
- Neue Laminatböden in allen Räumen
- Bad mit neuer Keramik und zeitgemäßen grauen Fliesen in 60x60
- Komplett neue Elektroinstallation
- Balkon
- Weitblick aus dem 11. Obergeschoss
- 2 Aufzüge (2024 modernisiert)
- Eigener Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz (im Mietpreis: 50 € zzgl.)
- Fenster mit doppelter Kunststoffverglasung (2002/2024)
- Öl-Zentralheizung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Die abgebildete Küche dient nur als Beispielbild, da die vorhandene Einbauküche in der Wohnung aktuell noch ein Ersatzteil benötigt.

Die Wohnung ist komplett bezugsfertig. Spätester Einzugstermin unsererseits ist der 01.09.2026. Wir bitten das bei der Bewerbung zu beachten.

Zur Vermietung benötigen wir im Anschluss der Besichtigung die drei letzten Gehaltsnachweise, sowie einen gültigen Personalausweis.

Bitte beachten Sie das eine Vergabe eines Besichtigungstermines nur mit ausgefüllter online Selbstauskunft möglich ist, den Link dazu bekommen sie, im Anschluss an Ihr Anschreiben, zugeschickt.

Es handelt sich um einen Mietvertrag mit Indexmiete.

## **Lage**

Die Wohnung liegt in der beliebten Feldbergstraße in Heusenstamm, einer charmanten Kleinstadt im Kreis Offenbach – direkt vor den Toren Frankfurts. Heusenstamm verbindet die Vorzüge der Metropolregion Rhein-Main mit einer ruhigen, grünen Wohnlage.

Über die S-Bahn-Linie S2 erreichen Sie Offenbach und Frankfurt in rund 20 Minuten; der Frankfurter Flughafen ist über die nahegelegenen Autobahnen A3 und A661 schnell erreichbar. Direkt an der Feldbergstraße befindet sich eine Bushaltestelle mit guter ÖPNV-Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	138,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Beispielküche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur/Essbereich

# Exposé - Galerie



Flur



Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 2,5-Zi, 11. OG