

# Exposé

## Wohnung in Heusenstamm

### Schöne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Einbauküche in Heusenstamm



Objekt-Nr. **OM-292213**

#### Wohnung

Verkauf: **235.000 €**

Ansprechpartner:  
Özcan Üngör  
Telefon: 0178 8335321  
Mobil: 0178 8335321

63150 Heusenstamm  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	5.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	467 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung im zweiten Obergeschoss steht ab sofort zum Verkauf bereit. Sie verfügt über drei ansprechende Zimmer. Das monatliche Hausgeld beträgt 467,13 €, inklusive der Heizkosten. Das Warmwasser wird in jeder Wohnung über eine Gastherme beheizt. Ein Balkon bietet zusätzlichen Raum für entspannte Momente fernab des Alltags. Die Wohnung ist mit einer Einbauküche, einem Stellplatz und einem Kellerraum ausgestattet.

Aktuell ist die Eigentumswohnung für eine Kaltmiete von 750,00 € pro Monat vermietet, zuzüglich 300 € Nebenkosten, was eine Gesamtmiete von 1050 € pro Monat ergibt. Eine Mieterhöhung auf bis zu 950 € Kaltmiete wäre gemäß aktueller Vergleichspreise möglich gewesen. Unser Fokus lag jedoch stets darauf, ein solides und langfristiges Mietverhältnis sicherzustellen, weshalb wir die Mieten fair gestaltet haben.

Für Interessenten, die die Immobilie selbst nutzen möchten, ist diese ebenfalls verfügbar. Die aktuellen Mieter planen auszuziehen, da die Wohnung für ihre fünfköpfige Familie zu klein geworden ist. Eine Selbstnutzung ist daher nach Absprache möglich.

Die Wohnung bietet drei helle und gut dimensionierte Räume, darunter ein geräumiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer eignet.

In der Wohngemeinschaft wurden bisher etwa 110.000 Euro angespart, was eine solide Grundlage für langfristige Rücklagen bildet.

Diese Anzeige ist provisionsfrei und wird von privat angeboten.

## Ausstattung

Wunderschöne Wohnanlage in Heusenstamm mit freundlichen Nachbarn, ideal für Singles sowie Familien mit Kindern.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Diese Anzeige ist provisionsfrei und wird von privat angeboten.

## Lage

Bequeme Parkmöglichkeiten: Ein eigener Stellplatz rundet das Objekt ab und steht in unmittelbarer Nähe. Falls kein Stellplatz benötigt wird, kann diese einfach für ca. 60 EUR vermietet werden.

Heusenstamm:

Grund-, Real- und Gymnasien sind bequem zu Fuß erreichbar, ebenso wie öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Die idyllische Altstadt von Heusenstamm sowie das restaurierte Schloss mit dem Rathaus laden zu entspannten Spaziergängen zwischen hohen Bäumen und Springbrunnen ein. Die umliegenden Wälder bieten ideale Bedingungen für Fahrradfahren, Joggen und Spazierengehen. Sportbegeisterte finden im Freizeitzentrum Martinsee, dem Allwetterbad und Tennisplätzen zahlreiche Möglichkeiten. Die Stadt bietet hervorragende, preiswerte Einkaufsmöglichkeiten und eine umfassende ärztliche Versorgung. Die exzellente Verkehrsanbindung sowie der hohe Wohnwert sind weitere Pluspunkte von Heusenstamm, mit direkten öffentlichen Verbindungen nach Offenbach, Frankfurt und zum Flughafen. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Stadt vorhanden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	161,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer / Büro

# Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Balkon und Aussicht

# Exposé - Galerie



Spielplatz und viel Grünfläche

# Exposé - Galerie



breites Treppenhaus



Gastherme



# Exposé - Grundrisse

