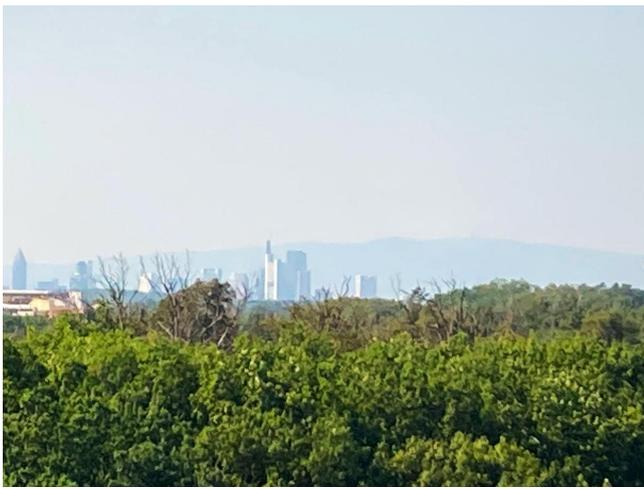


Exposé

Penthouse in Heusenstamm

Penthouse am Ortseingang Heusenstamm + Waldrandlage + gepflegte Wohneinheit



Objekt-Nr. **OM-311952**

Penthouse

Verkauf: **219.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Luebke

Lerchenstrasse 6
63150 Heusenstamm
Hessen
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr | 1965 | Übernahme | sofort |
| Etagen | 8 | Zustand | gepflegt |
| Zimmer | 2,00 | Schlafzimmer | 1 |
| Wohnfläche | 62,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Fernwärme | Etage | Höher als 5. OG |
| Preis Garage/Stellpl. | 15.000 € | Stellplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 373 € | Heizung | Sonstiges |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine virtuelle Wohnungsbegehung ist auf Youtube verfügbar:

<https://www.youtube.com/watch?v=7ObYTxFILM>

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung (62qm) im OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet Ihnen ein besonderes Wohnerlebnis. Durch die weite Flügeltür zum Balkon und die großzügigen Doppelfenster kommt den ganzen Tag viel Licht in alle Räume. Abends können Sie von Ihrer Couch oder vom Balkon den Sonnenuntergang genießen, mit Fernblick auf den Taunus und die Frankfurter Skyline. Dies ist wirklich eine besonders schöne Wohnung zu jeder Tages- und Jahreszeit.

Das Mitte der 60er erbaute Mehrfamiliengebäude besteht aus insgesamt 32 Wohneinheiten (auf 8 Etagen) und wird überwiegend von den Eigentümer selbst bewohnt. Eine intakte Eigentümergeinschaft und eine gute Hausverwaltung (Harbach und Mainhardt) haben über die Jahre regelmäßige Modernisierungsarbeiten durchgeführt, weshalb die Liegenschaft in einem Topzustand ist.

Ausstattung

Die Wohnung wurde Anfang September frei, nachdem der vorherige Mieter nach 17 Jahren berufsbedingt ausgezogen ist. Als Vermieter möchte ich dies nutzen, um die Wohnung jetzt zum Kauf anzubieten.

Die hellen Bodenfliesen wurden vom Vorbesitzer Anfang der 2000er verlegt und sind zeitlos. Die Wände sind teilweise tapeziert und teilweise mit Rauputz (aktuell weiß, teilweise auch rot und braun gestrichen). Bad und Küche sind ebenfalls ca. 20 Jahre alt- zeitlos und voll ausgestattet.

Wer möchte, kann hier nach einem neuen Anstrich sofort einziehen. Auf Wunsch können diese Arbeiten auch übernommen werden (Aufpreis 3000€).

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Im letzten Wirtschaftsjahr 2023 ergaben sich für die Wohnung folgende Kosten:

Heizung 1560€, Umlagefähige Kosten 1250€, nicht ufK. 510€, Ansparrücklage 1360€. Für 2025 ist die Sanierung des Aufzuges geplant. Die Kosten dafür sind bereits über Sonderumlagen angespart.

Alle Abrechnungen und ETV-Protokolle der letzten 5 Jahre liegen vor und können bei Interesse eingesehen werden.

Lage

Die Lerchenstrasse befindet sich am Orsteingang von Heusenstamm in einer ruhigen Wohngegend direkt am Waldrand. Bäcker, Rewe und ein Zeitungskiosk befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Entfernung. Die Anbindung an die A3, A5 und A661 ist sehr günstig, ebenso die kurzen Wege ins Stadtzentrum (inkl. S Bahnanbindung). Fitnessstudio (Jumpers Fitness) und angrenzendes Waldschwimmbad sind fußläufig erreichbar. Golfenthusiasten erreichen den Golfclub Neuhof mit dem Auto in 12min.

Heusenstamm ist eine der wenigen Gegenden in und um Frankfurt, die kaum Fluglärm hat. Nur bei Startrichtung Osten (ca. 25% des Jahres) kann man vereinzelt startende Flugzeuge wahrnehmen.

Infrastruktur:

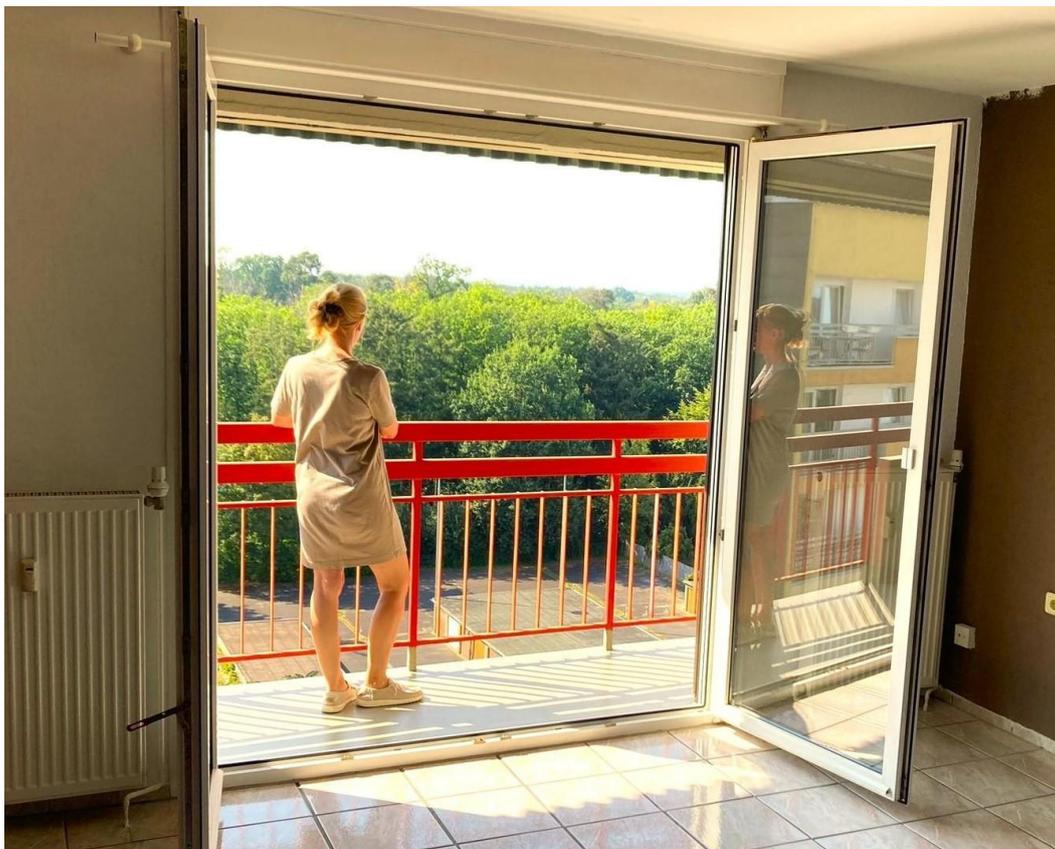
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 93,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Flügeltür + Stadtwald

Exposé - Galerie



Wohnzimmer möbliert 1



Wohnzimmer möbliert 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer unmöbliert 1



Tresenbereich Küche

Exposé - Galerie



Balkon 1



Balkon 2

Exposé - Galerie



Einbauküche



Küche + Stadtwald

Exposé - Galerie

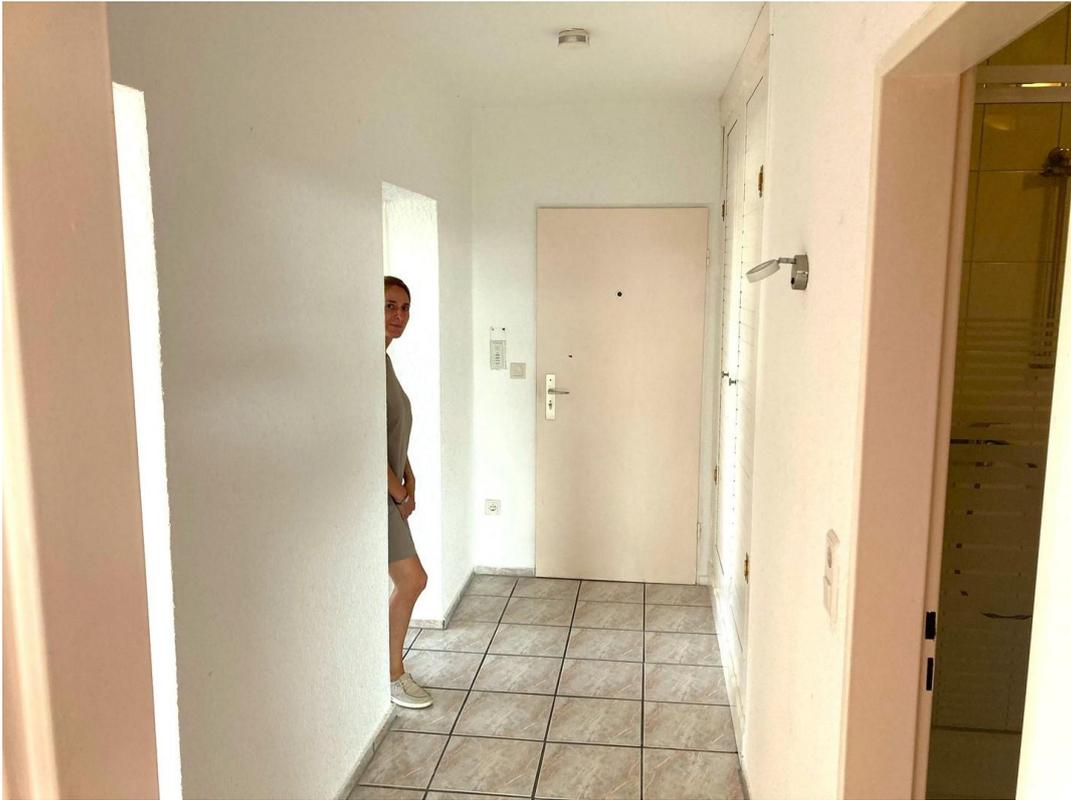


Schlafzimmer



Flur 1

Exposé - Galerie



Flur 2



Duschbad

Exposé - Galerie



Eingangstür + Kammer links

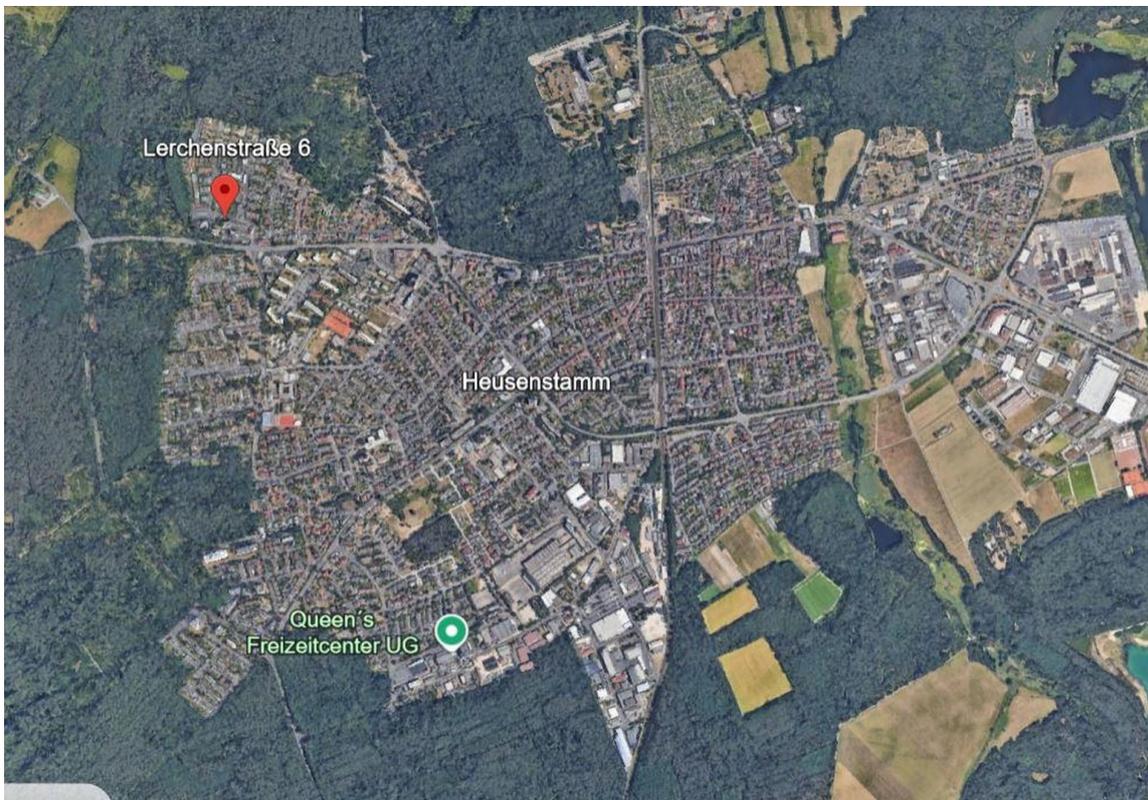


Hausansicht Ostseite

Exposé - Galerie

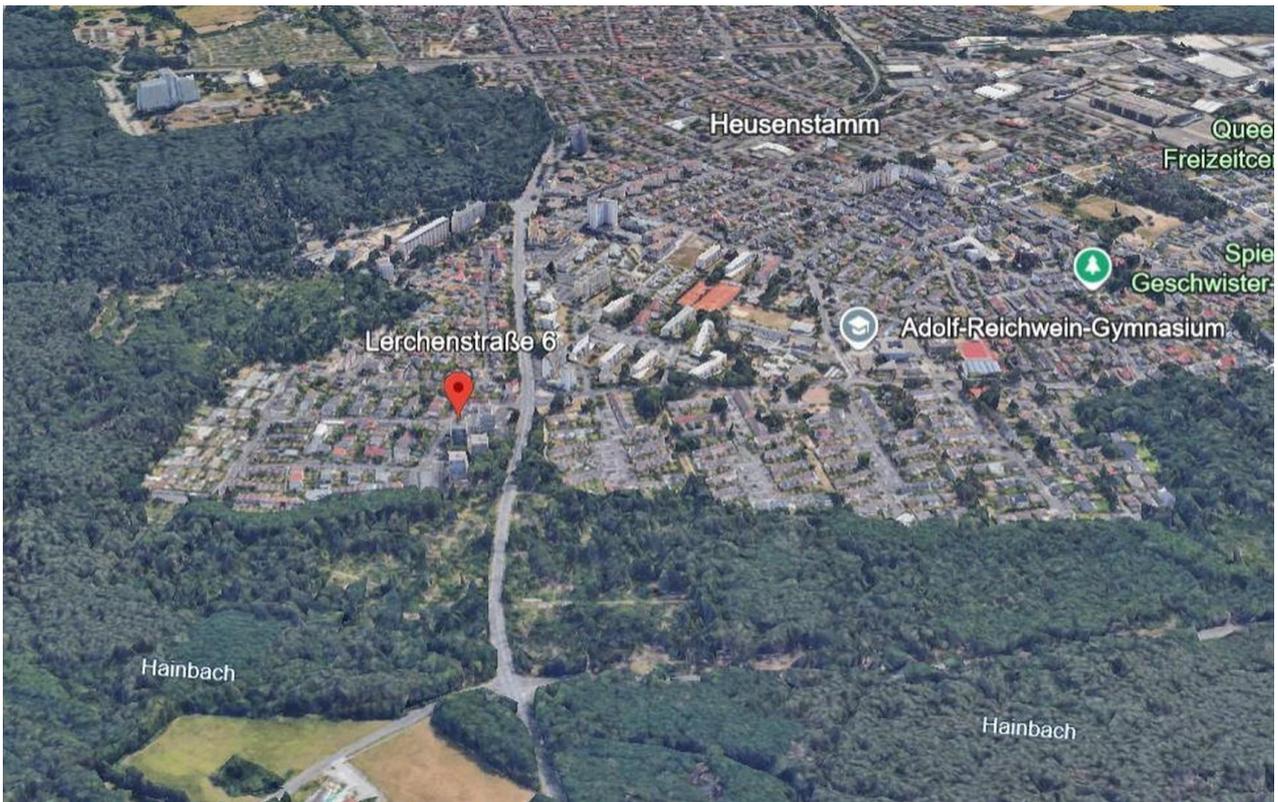


Fernblick

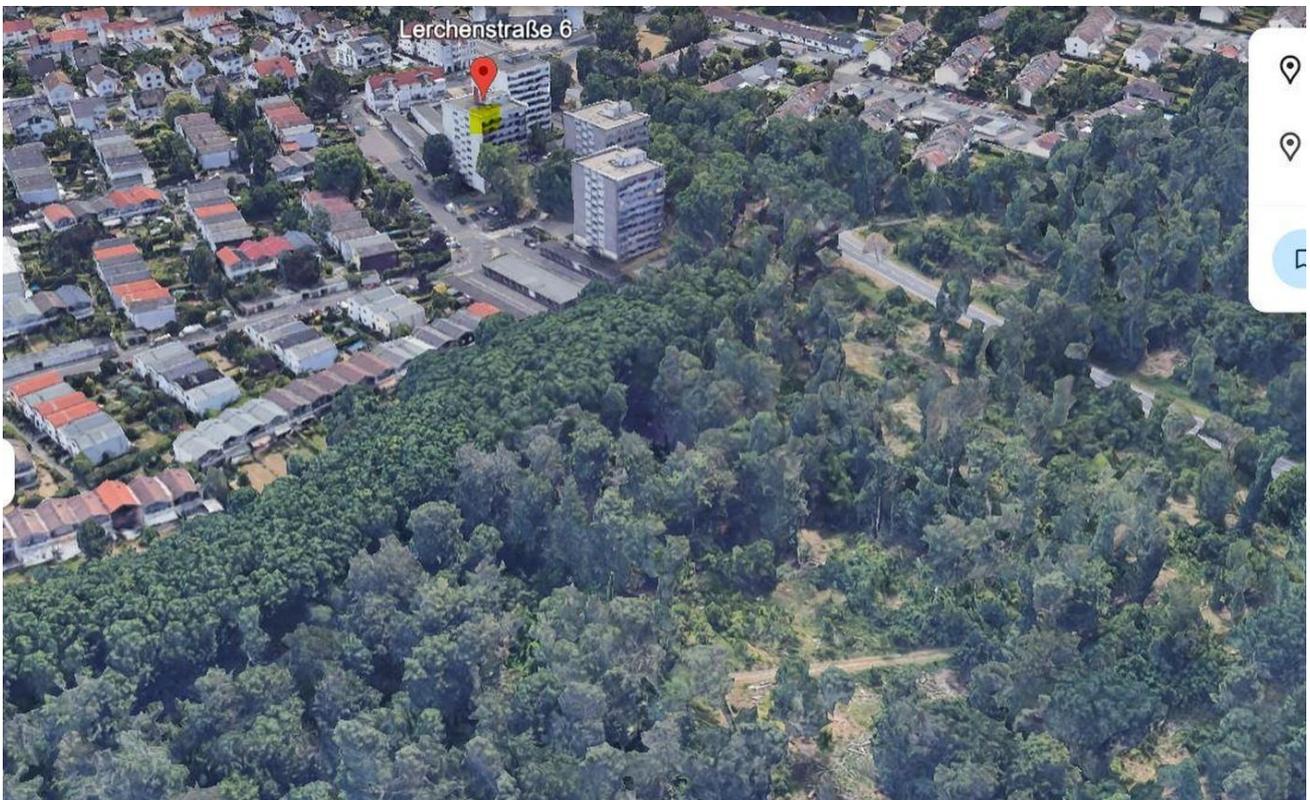


Google Earth groß

Exposé - Galerie



Google Earth mittel



Google Earth klein

Exposé - Grundrisse

