Heusenstamm

Mehrfamilienhaus mit Eigennutzpotential und großem Grundstück am Schlosspark

Objektnummer: 23001151a



KAUFPREIS: 800.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 196.34 m^2 • GRUNDSTÜCK: 1243 m^2

Objektnummer: 23001151a - 63150 Heusenstamm

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23001151a - 63150 Heusenstamm

Auf einen Blick

Objektnummer	23001151a
Wohnfläche	ca. 196.34 m²
Dachform	Satteldach
Baujahr	1971
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	800.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 228 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 23001151a - 63150 Heusenstamm

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	195.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.03.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 23001151a - 63150 Heusenstamm

Die Immobilie





Objektnummer: 23001151a - 63150 Heusenstamm

Die Immobilie





Objektnummer: 23001151a - 63150 Heusenstamm

Die Immobilie





Objektnummer: 23001151a - 63150 Heusenstamm

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1971 in Heusenstamm, wenige Gehminuten vom Schloss und dem Schlosspark entfernt.

Das Grundstück ist ca. 1.243 m² groß und teilt sich in einen rückwärtigen, bebauten Teil und einen straßenseitigen, unbebauten Teil von ca. 822 m² auf.

Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil befindet sich das Mehrfamilienhaus mit einer vermietbaren Wohnfläche von ca. 196,34 m², verteilt auf drei Wohneinheiten.

Zwei Wohnungen sind aktuell vermietet, jeweils inklusive eines Stellplatzes. Die Mieteinnahmen betragen derzeit rund 14.460 € p.a.

Die dritte und größte Wohneinheit im Erdgeschoss mit ca. 103,27 m² Wohnfläche wird zum Verkaufszeitpunkt frei übergeben und kann eigengenutzt oder neu vermietet werden.

Im Untergeschoss befindet sich zusätzlich eine wohnlich ausgebaute Nutzfläche, die vielseitig nutzbar ist.

Beheizt wird über eine Öl-Zentralheizung. Zum Objekt gehören ein Garten, eine Terrasse sowie insgesamt vier Stellplätze.

Objektnummer: 23001151a - 63150 Heusenstamm

Alles zum Standort

Heusenstamm präsentiert sich als eine etablierte und wohlhabende Pendlerstadt im dynamischen Rhein-Main-Gebiet, die mit ihrer stabilen bis leicht wachsenden Bevölkerung von rund 19.300 Einwohnern eine attraktive Mischung aus Lebensqualität und wirtschaftlicher Substanz bietet. Die Stadt besticht durch eine hervorragende Infrastruktur, die schnellen S-Bahn-Verbindungen nach Frankfurt und die Nähe zu wichtigen Autobahnen. Diese exzellente Anbindung macht Heusenstamm zu einem bevorzugten Standort für Berufspendler und sichert eine nachhaltige Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum. Die demografische Struktur, geprägt von einer stabilen Mittel- bis Oberschicht mit hohem Eigentümeranteil, unterstreicht die Wertstabilität des Immobilienmarktes, der sich durch ein mittelhohes Preisniveau und moderates Wachstumspotenzial auszeichnet.

Im Herzen der Stadt finden sich vielfältige Annehmlichkeiten, die sowohl den Alltag als auch die Freizeit bereichern und somit eine solide Grundlage für eine langfristige Wertentwicklung bieten. Die ausgezeichnete medizinische Versorgung mit Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe – garantiert eine verlässliche Gesundheitsinfrastruktur. Ebenso überzeugt das Bildungsangebot mit Kindergärten und Schulen, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind und somit Familienfreundlichkeit und Stabilität im Quartier fördern. Ergänzt wird das Angebot durch ein umfangreiches Freizeit- und Sportangebot, das von gepflegten Parks über Spielplätze bis hin zu Sportvereinen reicht und die Lebensqualität zusätzlich steigert. Einkaufsmöglichkeiten, darunter mehrere Supermärkte in wenigen Gehminuten, runden das Bild einer durchdachten und gut erschlossenen Lage ab. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit dem S-Bahnhof Heusenstamm hervorragend gewährleistet und sichert eine optimale Erreichbarkeit des Rhein-Main-Gebiets.

Für Investoren bietet Heusenstamm somit eine risikoarme und wertstabile Anlageumgebung mit solider Nachfrage, moderatem Wertsteigerungspotenzial und einer Infrastruktur, die sowohl Berufspendler als auch Familien anspricht. Die Kombination aus hoher Lebensqualität, exzellenter Verkehrsanbindung und einem ausgewogenen Angebot an Bildung, Gesundheit und Freizeit macht diesen Standort zu einer nachhaltigen Investitionsmöglichkeit im Rhein-Main-Gebiet.

Objektnummer: 23001151a - 63150 Heusenstamm

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23001151a - 63150 Heusenstamm

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 26 91 57 0
E-Mail: commercial.frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com