

Exposé direkt vom Eigentümer

Ein exklusiver Wohntraum in erstklassiger Lage

Für Individualisten mit besonderen Ansprüchen

Grundstück in bester Villenlage in Heusenstamm-Rembrücken
mit Baugenehmigung für eine hochwertige Einfamilienhausbebauung.



BESCHREIBUNG

Diese einmalige Gelegenheit bietet sich so schnell nicht wieder. Das optimal gelegene Grundstück im Villenvorort „Hubertus-Siedlung“ ist bereits für einen zügigen Baubeginn vorbereitet.

Eine Baugenehmigung für eine luxuriöse Einfamilienhaus-Bebauung mit 2 Vollgeschossen, mit Doppelgarage, großem Wellnessbereich und großem Außenpool (3,50 m x 10,00 m) mit Terrassenüberdachung liegt vor.

Die Planung sieht im Kellergeschoss neben einem großzügigen Hauswirtschaftsraum, einem ansprechenden Weinkeller, Räumen für Elektrotechnik und Hausanschlüsse sowie einem Lagerraum, einen luxuriösen Wellnessbereich vor. Dieser besteht aus einer großzügigen Sauna mit angrenzender Wellnessdusche, einem exklusiven Ruheraum und einem vom Ruheraum separierten Fitnessbereich. Vom Wellnessbereich hat man Zugang in einen hellen und großzügigen Lichthof.

Im Erdgeschoss ist neben der offenen Küche, dem Ess- und Wohnbereich, ein Gästezimmer mit Gästebad vorgesehen. Vom Essbereich hat man Zugang zur großen Gartenterrasse und zum Garten. Selbstverständlich ist ein Zugang von der Doppelgarage zum Küchenbereich vorgesehen.

Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafräume, jeweils mit einer separaten Toilette, ein großes Bad, sowie ein Ankleidezimmer. Abgerundet wird das Dachgeschoss mit einem ansprechenden Balkon mit Blick zum Garten.

Die Planung sieht selbstverständlich einen Aufzug, der alle Etagen vom Keller bis zum Dachgeschoss anfährt, vor. Eine ausreichend große PV-Anlage ist ebenso geplant, wie die Wärmegewinnung über eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe. Großflächige Panoramafenster im Keller- und Erdgeschoß sorgen für helle und lichtdurchflutete Räume.

Große Gauben im obligatorische Mansardenwalmdach sorgen für helle Zimmer im Obergeschoss.

Im Garten befindet sich der großzügige, bereits genehmigte Pool mit den Schwimmbeckenmaßen 3,50 m x 10,00 m x 1,40 m. Die Poolanlage wird mit einer genehmigten Terrassenüberdachung mit Glasschiebeelementen zum ganzjährig nutzbaren Highlight. Des Weiteren befindet sich im Bereich des Gartens eine zugelassene und nutzbare Brunnenanlage.

In der großen Doppelgarage ist neben Platz für 2 Fahrzeugen, ausreichend Stellfläche für 2 Fahrräder vorgesehen. Aus der Garage ist sowohl ein Zugang zum Garten als auch zur Küche vorgesehen. Ein genehmigter Carport bietet ausreichend Stellfläche für ein drittes Fahrzeug. Mit den vorgegebenen Freiflächen vor der Garage und dem Carport stehen somit insgesamt 6 PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Im Kellergeschoss ist eine lichte Raumhöhe von 2,60 m, im Erdgeschoss von 2,90 m und im offenen Dachgeschoss von bis zu 4,30 vorgesehen.

Einem unmittelbaren Baubeginn steht nichts mehr im Wege. Ein zuverlässiger Generalunternehmer kann vermittelt werden.

DIE DATEN ZUM GRUNDSTÜCK

Gemeinde	Heusenstamm
Gemarkung	Rembrücken
Flur	4
Flurstück	387
Grundstücksgröße ca.	770,00 m ²
Bebauung	gem. Bebauungsplan R7 in der zuletzt gültigen Fassung vom 30.09.1994 Bebauung mit Wohngebäuden als Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten

DIE LAGE

Das Grundstück befindet sich in ruhiger, familienfreundlicher und dennoch Verkehrsgünstiger Lage im exklusiven Villenvorort Rembrücken. Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarem Umfeld. Ob mit dem eigenen PKW oder öffentlichen Verkehrsmitteln haben sie hier immer eine gute Verbindung. Hier leben sie zentral und dabei doch sehr naturnah. Ihre künftige Luxusimmobilie steht in unmittelbarer Nähe zu Wäldern, Wiesen und weitläufigen Freiflächen für die Naturliebhaber

Die Hubertussiedlung zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Rhein-Main-Gebiet. Sie wohnen ruhig und dennoch nah zur der Mainmetropole Frankfurt am Main. Verkehrstechnisch ist Rembrücken perfekt angebunden. Mit dem Auto erreicht man Frankfurt, sowie den internationale Flughafen jeweils in etwa 15-20 Minuten über die Autobahn A3 oder die Bundesstraße B3. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend. Die S-Bahn-Linie S2, die Sie von Rembrücken aus perfekt mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen, verbindet Heusenstamm mit der Frankfurter Innenstadt innerhalb von ebenfalls nur 20 Minuten.

Weiterführende, auch internationale Schulen, befinden sich direkt in Heusenstamm.

DIE BAUGENEHMIGUNG

Die vorliegende Baugenehmigung wurde am 02.02.2024 erteilt

Eine Statik zum erstellt und liegt vor.

Das Grundstück wurde vermessen, Vermessungspläne liegen vor.

Ein Bodengutachten wurde erstellt und liegt vor.

Ein Baustromanschluss wurde beantragt und liegt vor.

DIE DATEN ZUM GENEHMIGTEN BAUVORHABEN

Allgemein

Bebauung mit Wohngebäude als Einzelhaus mit Doppelgarage, Carport und Außenpool
2 Vollgeschosse mit als Wellness-/Fitnessbereich ausgebautem Kellergeschoß

Geplante Bruttogrundfläche

Kellergeschoss	180,47 m ²
Erdgeschoss	160,08 m ²
Dachgeschoss	174,60 m ²
BGF	515,15 m ²

Geplanter Bruttorauminhalt

Kellergeschoss	541,41 m ³
Erdgeschoss	592,30 m ³
Dachgeschoss	570,49 m ³
BGF	1.704,20 m ³

Kontakt zu einem erfahrenen und Kompetenten, mit dem Projekt vertrauten Generalunternehmer und/oder Bauleiter kann vermittelt werden.

Der Kaufpreis:

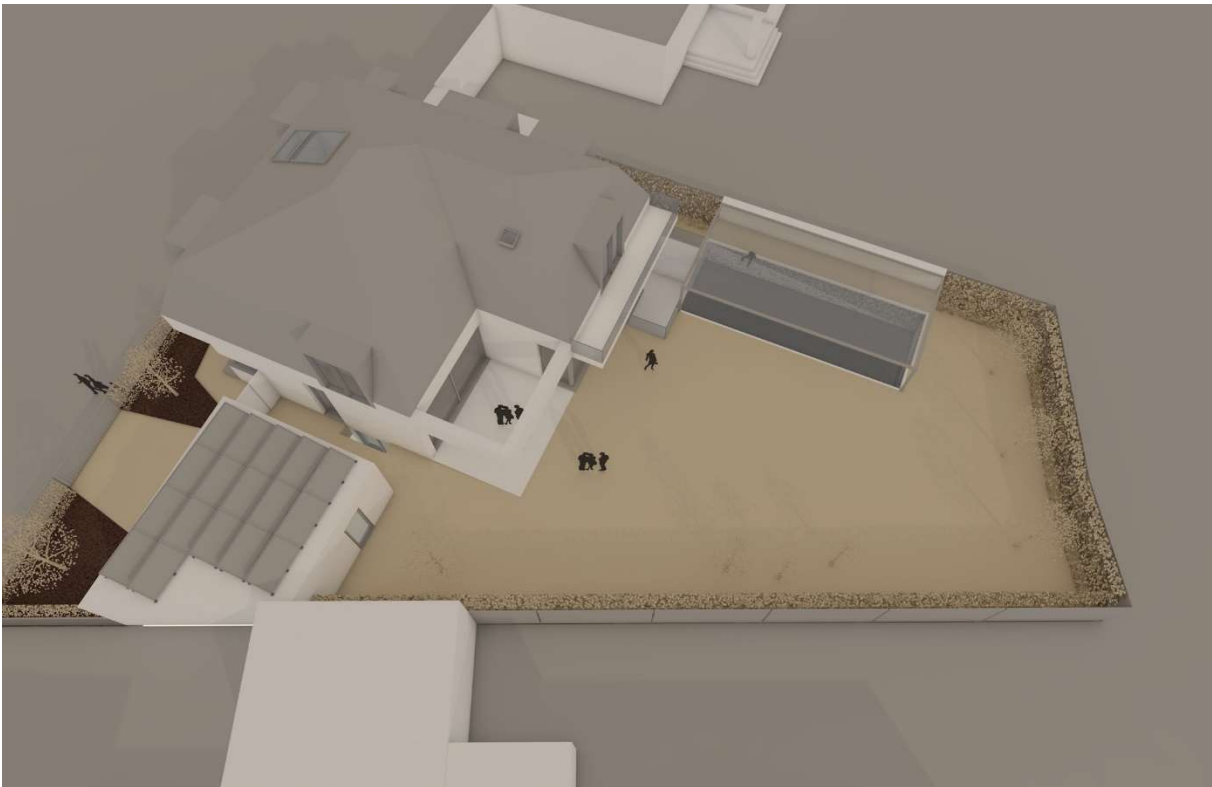
875.000 Euro

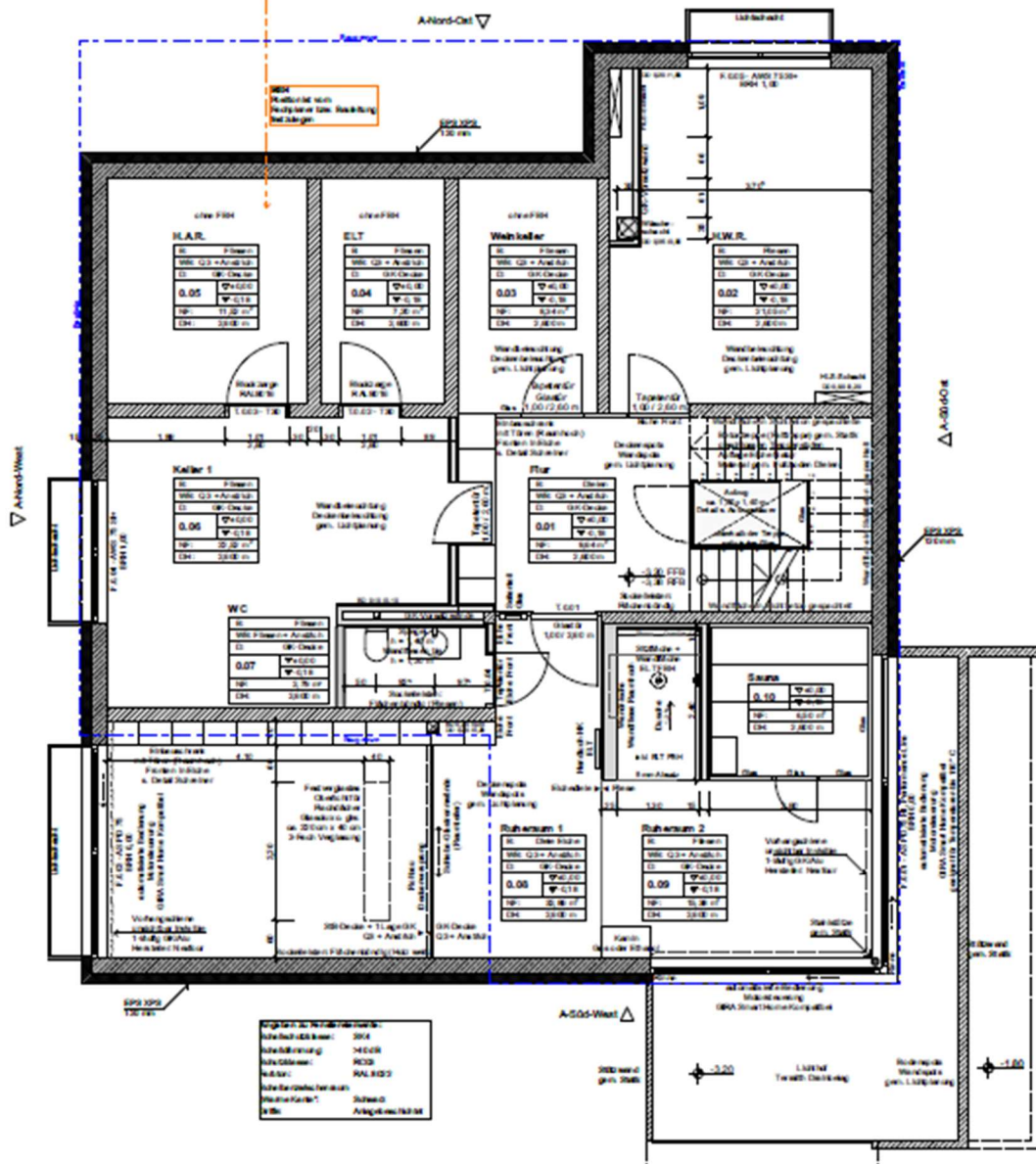
Der Kaufpreis beinhaltet:

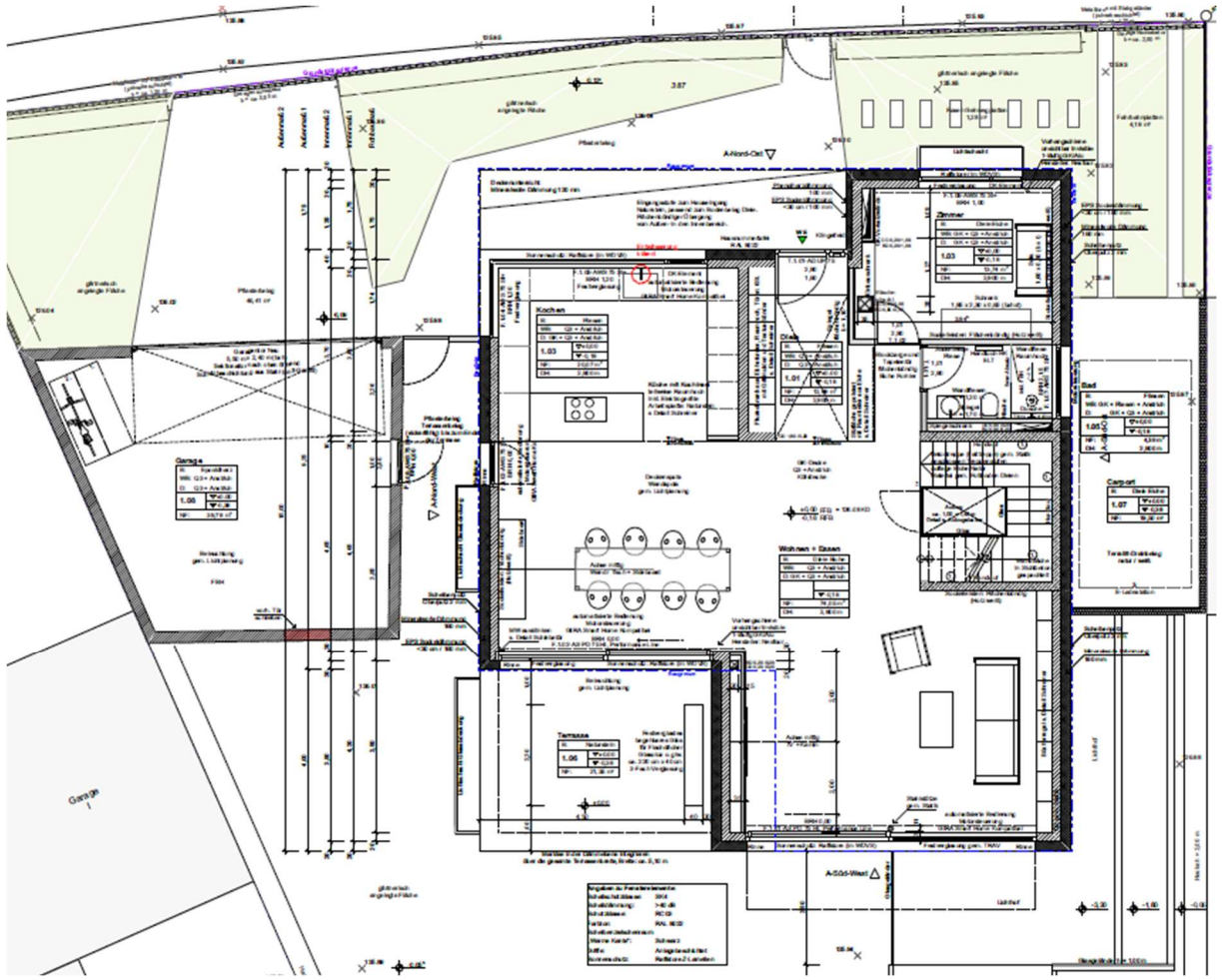
Baugrundstück mit Baugenehmigung
Bauantragsplanung
Bauausführungsplanung in erster Stufe
Bodengutachten
Vermessungspläne
Vorliegende Statik

DIE VISUALISIERUNG DER PLANUNG

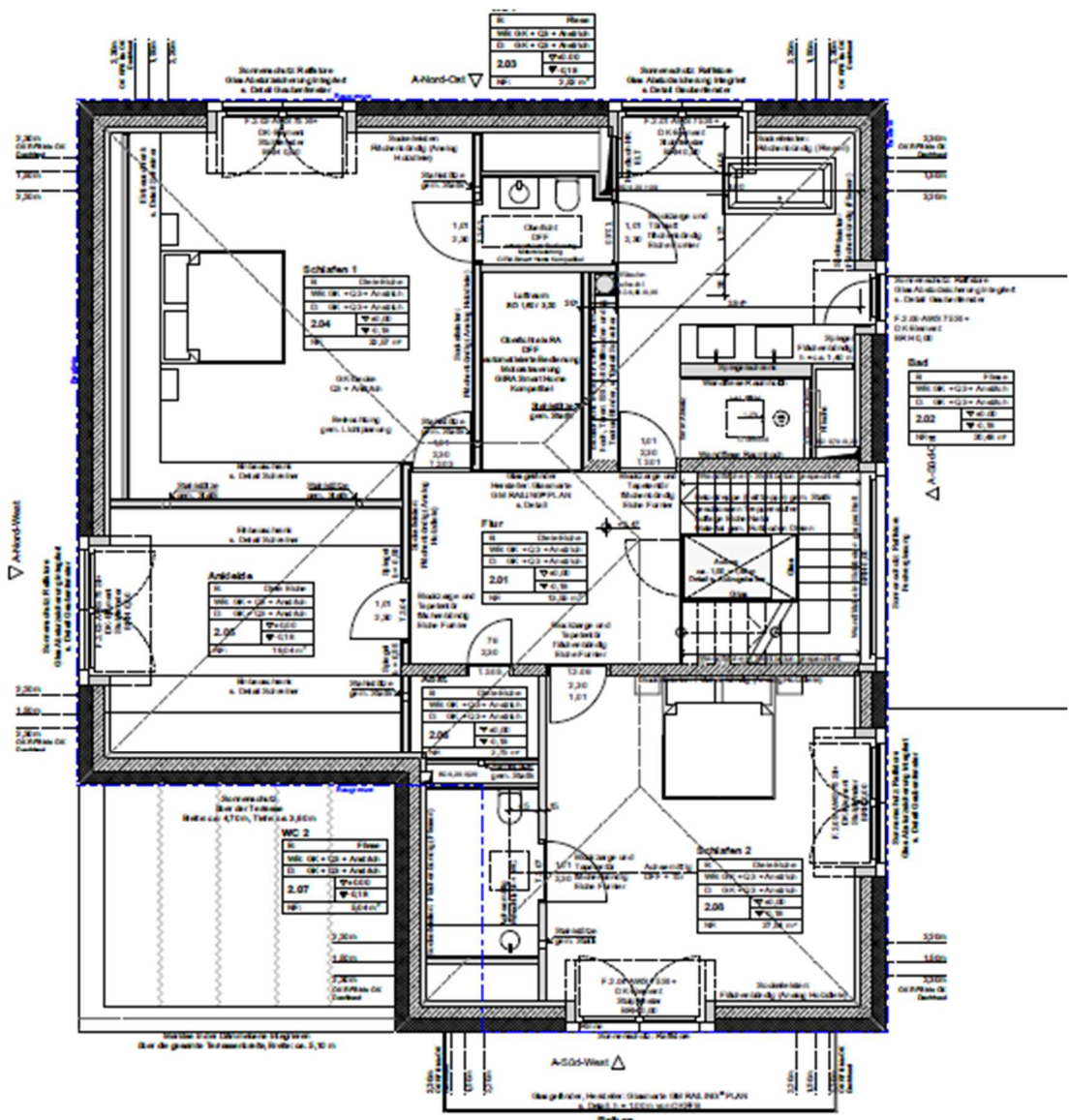








Angaben der Planunterlagen:
 Maßstab: 1:100
 Datum: 10.10.2010
 Zeichner: [Name]
 Prüfer: [Name]
 Auftraggeber: [Name]
 Projektname: [Name]



Geplante, horizontale Ebene der RAUMPLAN
 A. 100/100 = 1000/1000 mm
 Maßstab