Rüsselsheim

2 Wohnungen, 8 Zimmer, 1 Preis – Rüsselsheim/ Horlache

Objektnummer: 26059015



KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 174 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26059015 - 65428 Rüsselsheim

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

Objektnummer: 26059015 - 65428 Rüsselsheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26059015
Wohnfläche	ca. 174 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1964
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	490.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 31 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26059015 - 65428 Rüsselsheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	19.04.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	305.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26059015 - 65428 Rüsselsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26059015 - 65428 Rüsselsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26059015 - 65428 Rüsselsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26059015 - 65428 Rüsselsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26059015 - 65428 Rüsselsheim

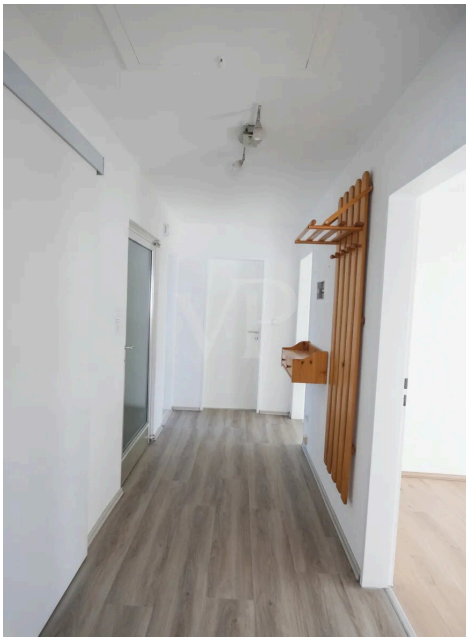
Die Immobilie





Objektnummer: 26059015 - 65428 Rüsselsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26059015 - 65428 Rüsselsheim

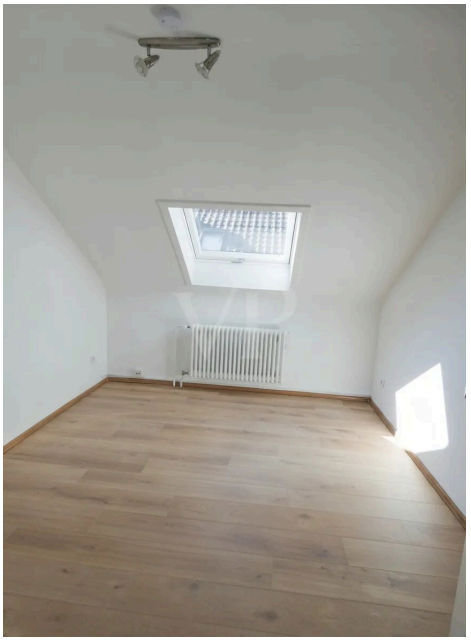
Die Immobilie





Objektnummer: 26059015 - 65428 Rüsselsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26059015 - 65428 Rüsselsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26059015 - 65428 Rüsselsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26059015 - 65428 Rüsselsheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26059015 - 65428 Rüsselsheim

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Wir bewerten Ihre Immobilie kostenfrei und unverbindlich, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zu einem erfolgreichen Abschluss zur Seite.

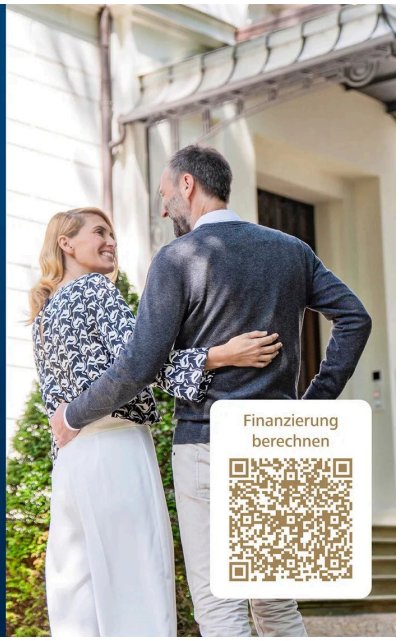
www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Objektnummer: 26059015 - 65428 Rüsselsheim

Ein erster Eindruck

In bevorzugter Wohnlage zwischen Waldrand und Horlachegraben, umgeben von überwiegend freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit eingewachsenen Gärten, befindet sich diese besondere Immobilie. Das Wohnraumangebot umfasst 2 abgeschlossene Wohnungen als Bestandteil einer kleinen Eigentümergemeinschaft von nur 2 Parteien. Beide Wohnungen verfügen über jeweils 4 Zimmer, Küche und Tageslichtbadezimmer. Zur Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 109 qm, die bereits unbewohnt ist, gehört ein liebevoll angelegter Garten mit großer Süd-West Terrasse in mediterranem Stil. Das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss mit ca. 65 qm wurde zuletzt 2025 umfangreich modernisiert und präsentiert sich hell und freundlich in zeitgemäßem Zustand. Es ist aktuell vermietet.
Dem Erdgeschoss zugeordnet sind neben dem Garten mit Gartenhaus eine Fahrradgarage, 2 PKW-Stellplätze, eine separate Garage und 2 große Kellerräume. Dem Dachgeschoss steht der Spitzboden und 1 Kellerraum als Stauraum zur Verfügung.
Die vorhandene Wohnraumkonstellation bietet unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten von der vollständigen Eigennutzung bis hin zur teilweisen oder kompletten Vermietung.
Die naturnahe Lage unweit des Waldschwimmbades bietet ideale Voraussetzung zum Spazieren, Joggen und Radfahren.
Sowohl die bevorzugte Wohnlage der Immobilie, als auch die sehr gute Erreichbarkeit aller städtischen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unterstreichen die Attraktivität des Objekts.
Weitere Informationen sowie einen Besichtigungstermin erhalten Sie gern auf Anfrage. Wir freuen uns, Ihnen die Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 26059015 - 65428 Rüsselsheim

Ausstattung und Details

•bevorzugte Wohnlage Nähe Waldschwimmbad
•kleine Eigentümergemeinschaft
•2 abgeschlossene Wohnungen
•2 Einbauküchen
•Süd-West Terrasse
•Brunnen
•Gartenhaus
•Fahrrad-/ Motorradgarage
•2 PKW-Stellplätze
•Garage
Zuletzt durchgeführte Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen:
2023 Einbau einer neuen Heizungsanlage
Dachgeschoss:
2025 Einbau einer neuen Einbauküche
2025 Tageslichtbadezimmer saniert und neu gestaltet
2025 sämtliche Zimmertüren erneuert
2025 Fußbodenbeläge erneuert
2024 Einbau neuer Dachflächenfenster mit 3-fach Verglasung
Erdgeschoss:
2003 Tageslichtbadezimmer saniert und neu gestaltet
2002 teilweise Einbau neuer Alu-Fenster mit Doppelverglasung
1994 Elektrik erneuert
1979 teilweise Einbau neuer Alu-Fenster mit Doppelverglasung

Objektnummer: 26059015 - 65428 Rüsselsheim

Alles zum Standort

Rüsselsheim am Main, mit rund 66.000 Einwohnern die größte Stadt des Kreises Groß-Gerau und Teil der Stadtregion Frankfurt, liegt zentral im Rhein-Main-Gebiet zwischen Frankfurt am Main und Mainz. Durch die direkte Anbindung an die Bundesautobahnen A60, A67 und A671 sind sowohl der Rhein-Main-Flughafen, die europäische Bankenmetropole Frankfurt am Main, als auch die Städte Mainz, Wiesbaden und Darmstadt in kürzester Zeit erreichbar. Ebenso tragen der Rüsselsheimer Bahnhof mit seiner S-Bahn-Anbindung, sowie die Stadtbuslinien und das ausgedehnte und gut ausgebaute Radwegenetz zur Mobilität bei. In Rüsselsheim gibt es neben der Kernstadt die Stadtteile (Alt-)Haßloch, Königstädten und Bauschheim. Diese unterteilen sich wiederum in verschiedene Stadtviertel. Rüsselsheim verfügt über eine sehr gute Infrastruktur in Form von Kitas, Grundschulen, Gymnasien, die Hochschule Rhein-Main, sowie verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Banken. Facettenreich gestaltet sich das Freizeitangebot und reicht von zahlreichen Vereinen für Sportler, Schwimmbädern bis hin zu kulturellen Einrichtungen wie Theater, die Jazz-Fabrik und das Kunstzentrum Opelvillen. Zur Entspannung trägt der zentral gelegene Ostpark bei, der zum Spazierengehen, Klettern, Minigolfen oder einfach nur zum Verweilen einlädt, als auch die Grünanlagen am Mainufer.

Objektnummer: 26059015 - 65428 Rüsselsheim

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: 26059015 - 65428 Rüsselsheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carel William Hanemann

Ludwigstraße 36, 64546 Mörfelden-Walldorf
Tel.: +49 6105 - 27 67 98 0
E-Mail: moerfelden.walldorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com