Rüsselsheim am Main

Freistehendes Zweifamilienhaus mit großem Garten in naturnaher Wohnrandlage

Objektnummer: 26059020



KAUFPREIS: 480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 531 m²

Objektnummer: 26059020 - 65428 Rüsselsheim am Main

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

Objektnummer: 26059020 - 65428 Rüsselsheim am Main

Auf einen Blick

Objektnummer	26059020
Wohnfläche	ca. 139 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	480.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 71 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 26059020 - 65428 Rüsselsheim am Main

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	31.08.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	212.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26059020 - 65428 Rüsselsheim am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26059020 - 65428 Rüsselsheim am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26059020 - 65428 Rüsselsheim am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26059020 - 65428 Rüsselsheim am Main

Die Immobilie

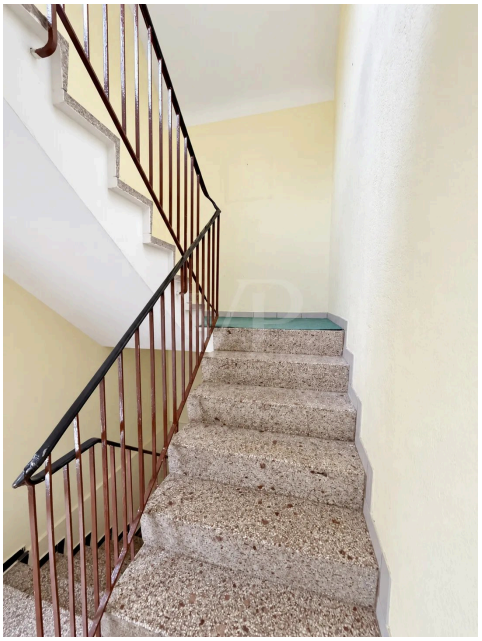




Objektnummer: 26059020 - 65428 Rüsselsheim am Main

Die Immobilie

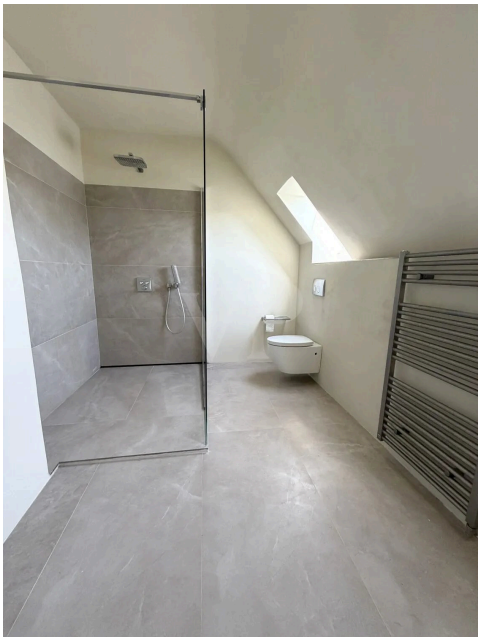




Objektnummer: 26059020 - 65428 Rüsselsheim am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26059020 - 65428 Rüsselsheim am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26059020 - 65428 Rüsselsheim am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26059020 - 65428 Rüsselsheim am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26059020 - 65428 Rüsselsheim am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26059020 - 65428 Rüsselsheim am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26059020 - 65428 Rüsselsheim am Main

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

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

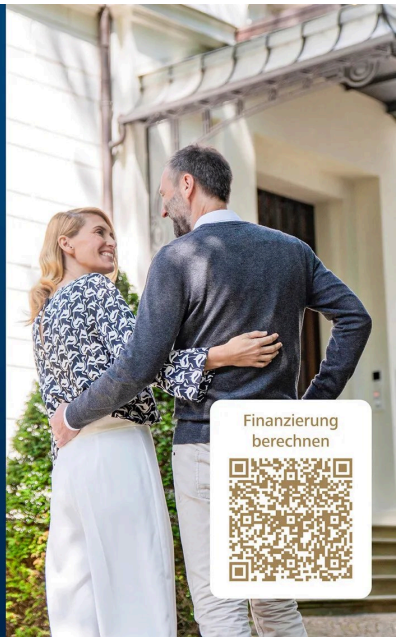
www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Objektnummer: 26059020 - 65428 Rüsselsheim am Main

Ein erster Eindruck

In beliebter und familienfreundlicher Wohnlage von Rüsselsheim wurde dieses freistehende und vollständig unterkellerte Zweifamilienhaus in solider Bauweise errichtet. Bis heute im Familienbesitz befindlich, stehen zwei abgeschlossene Dreizimmerwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 139 m² zur Verfügung.
Das Erdgeschoss mit ca. 74 m² Wohnfläche bietet zudem eine große nach Süd-Westen ausgerichtete Terrasse und Zugang in den weitläufigen Garten. Ein alter Apfelbaum spendet hier nicht nur Schatten. Er verleiht dem Garten zugleich einen ganz besonderen Charme. Der vorhandene Brunnen dient der Bewässerung des Gartens.
Das vollständig modernisierte Dachgeschoss mit circa 65 m² Wohnfläche begeistert nicht zuletzt durch das großzügige, 2024 neu gestaltete Tageslichtbadezimmer mit großer walk-in-Dusche, Fußbodenheizung und puristisch-zeitgemäßer Ausstattung. Beide Wohnungen präsentieren sich hell, freundlich und sehr gepflegt.
Weitere werterhaltende Maßnahmen der vergangenen Jahre sind der Einbau von Schallschutzfenstern, die Erneuerung der Hauseingangs- und Kellerausgangstür, sowie die Modernisierung des Badezimmers im Erdgeschoss.
Das Kellergeschoss mit den üblichen Funktionsräumen verfügt über einen separaten Ausgang, der direkt in den Garten führt.
Zusätzlichen Komfort bietet die am Haus befindliche Garage mit vorgelagerten Stellplätzen.
Das Immobilie befindet sich in einer gefragten Wohnlage, die familienfreundliches Wohnen in unmittelbarer Nähe zur Natur mit sehr guter Erreichbarkeit aller städtischen Infrastruktureinrichtungen vereint. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich im nahen Umfeld.
Weitere Informationen sowie einen Besichtigungstermin erhalten Sie gern auf Anfrage. Wir freuen uns, Ihnen die Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 26059020 - 65428 Rüsselsheim am Main

Ausstattung und Details

•freistehendes Zweifamilienhaus
•naturnahe Wohnlage
•modernisierte Tageslichtbäder
•Schallschutzfenster
•großer Süd-West Garten
•Brunnen
•Garage
Zuletzt durchgeführte Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen:
2024 Sanierung und Neugestaltung Badezimmer Dachgeschoss incl. Fußbodenheizung
2016 Einbau von Schallschutzfenstern
2015 Sanierung und Neugestaltung Badezimmer Erdgeschoss
2015 Einbau einer neuen Hauseingangstür
2015 Einbau einer neuen Kellerausgangstür

Objektnummer: 26059020 - 65428 Rüsselsheim am Main

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: 26059020 - 65428 Rüsselsheim am Main

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: 26059020 - 65428 Rüsselsheim am Main

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