Rüsselsheim / Bauschheim

Gepflegte Zweizimmerwohnung mit Süd-West Terrasse und eigenem Garten in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 26059026



KAUFPREIS: 227.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26059026 - 65428 Rüsselsheim / Bauschheim

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

Objektnummer: 26059026 - 65428 Rüsselsheim / Bauschheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26059026
Wohnfläche	ca. 60 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1989

Kaufpreis	227.500 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26059026 - 65428 Rüsselsheim / Bauschheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	79.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.12.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 26059026 - 65428 Rüsselsheim / Bauschheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26059026 - 65428 Rüsselsheim / Bauschheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26059026 - 65428 Rüsselsheim / Bauschheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26059026 - 65428 Rüsselsheim / Bauschheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26059026 - 65428 Rüsselsheim / Bauschheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26059026 - 65428 Rüsselsheim / Bauschheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26059026 - 65428 Rüsselsheim / Bauschheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26059026 - 65428 Rüsselsheim / Bauschheim

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06105 - 27 67 98 0

www.von-poll.com

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

Objektnummer: 26059026 - 65428 Rüsselsheim / Bauschheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26059026 - 65428 Rüsselsheim / Bauschheim

Ein erster Eindruck

In zentraler und zugleich noch ländlich geprägter Umgebung zwischen den Städten Frankfurt/M., Darmstadt, Mainz und Wiesbaden präsentiert sich diese gepflegte Zweizimmerwohnung. Die kompakte Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und funktionalen Details. Die offene Küche mit ihren Einbauten geht fließend über in den hellen Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse. Die Terrasse ist auch vom Schlafzimmer aus begehbar. Das Badezimmer ist mit einer Kombination aus Badewanne und Dusche ausgestattet. Als praktisch erweist sich ein kleiner Abstellraum innerhalb der Wohnung. Hervorzuheben ist der großzügige, nach Südwesten ausgerichtete Garten, der zur alleinigen Nutzung dieser Wohnung zugeordnet ist. Ein paar Stufen führen hinab ins Grüne mit einem alten Obstbaum und einem Gartenhaus. Eine Etagenheizung sorgt für Unabhängigkeit von den übrigen Parteien. Zur Wohnung gehört ein großzügiger Kellerraum. Ein Wasch- und separater Trockenraum stehen der gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Abgerundet wird dieses Angebot durch einen Duplexparker.
Der Standort ist geprägt von einer hervorragenden Infrastruktur, die sowohl Einkaufsmöglichkeiten als auch öffentliche Anbindungen bequem erreichbar macht. Der angrenzende Regionalpark Rhein-Main steht für vielseitige Freizeitgestaltung und lädt zu Spaziergängen, zum Wandern, Joggen und Radfahren ein.
Aktuell ist die Wohnung vermietet. Sie ist daher auch für Kapitalanleger interessant.

Objektnummer: 26059026 - 65428 Rüsselsheim / Bauschheim

Ausstattung und Details

- kompakte Zweizimmerwohnung
- sehr gepflegt
- Erdgeschoss
- ruhige Wohnlage
- Einbauküche
- Wohnzimmer und Schlafzimmer mit Terrassenzugang
- Süd-West Terrasse
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- eigener Sonnengarten
- Etagenheizung
- 1 Kellerraum
- 1 Duplexparker
- hervorragende Infrastruktur

Objektnummer: 26059026 - 65428 Rüsselsheim / Bauschheim

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: 26059026 - 65428 Rüsselsheim / Bauschheim

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: 26059026 - 65428 Rüsselsheim / Bauschheim

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