Rüsselsheim am Main

Gepflegter Bungalow mit großem Süd-West Garten in bevorzugter Wohnlage

Objektnummer: 25059018

KAUFPREIS: 649.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 137 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 723 m²

Objektnummer: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

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

Objektnummer: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

Auf einen Blick

Objektnummer	25059018
Wohnfläche	ca. 137 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1965
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haus	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 116 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	01.07.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	179.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

Die Immobilie

Objektnummer: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

Die Immobilie

Objektnummer: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

Die Immobilie

Objektnummer: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

Die Immobilie

Objektnummer: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

Die Immobilie

Objektnummer: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

Die Immobilie

Objektnummer: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

Die Immobilie

Objektnummer: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

Die Immobilie

Objektnummer: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06105 - 27 67 98 0

Shop Mörfelden-Walldorf | Ludwigstraße 36 | 64546 Mörfelden-Walldorf | moerfelden.walldorf@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

Objektnummer: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

Die Immobilie

Objektnummer: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

Ein erster Eindruck

Im eigenen Haus wohnen auf einer Ebene. Das ermöglicht dieser gepflegte Bungalow in bevorzugter Wohnlage von Rüsselsheim. Die eingeschossige, vollständig unterkellerte Immobilie bietet ca. 137qm Wohnfläche. Der zentrale Wohnbereich ist großzügig gestaltet und umfasst ca. 55 m². Er verbindet harmonisch den Wohn- und Essbereich mit einer offenen Küche, die modernen Ansprüchen gerecht wird. Bodentiefe Fensterelemente und Lichtkuppeln sorgen für hervorragende Lichtverhältnisse. Ein Kamin spendet in der kühleren Jahreszeit behagliche Wärme und unterstreicht die gemütliche Atmosphäre.
Eingebettet in einen weitläufigen Süd-West Garten bietet der Außenbereich des Bungalows gerade im Sommer ideale Bedingungen für Entspannung und Erholung sowie zur individuellen Gestaltung nach den Wünschen der neuen Eigentümer.
Ein Pool lädt an heißen Tagen zum Abkühlen ein, während ein Brunnen zur kostengünstigen Bewässerung des Gartens beiträgt. Der Bungalow ist mit einer Klinker-Fassade ausgestattet, die ästhetisch zeitlos, langlebig und pflegeleicht ist.
Sowohl die bevorzugte Lage des Bungalows, als auch die hervorragende Anbindung an das Verkehrsnetz, sowie die Nähe zu infrastrukturellen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und ärztlicher Versorgung unterstreichen die Attraktivität des Objekts. Die gepflegte, wenngleich modernisierungsbedürftige Immobilie kann zeitnah übergeben werden.
Interessiert? Dann nutzen Sie die Möglichkeit, sich persönlich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst ein Bild zu machen und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Objektnummer: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

Ausstattung und Details

•Flachdachbungalow
•bevorzugte Wohnlage
•vollständig unterkellert
•Klinker-Fassade
•großer Wohn-/ Essbereich mit offener Küche (ca. 55 qm)
•Kamin
• große, mit Naturstein belegte Terrasse
•großer Süd-West Garten
•Pool
•Brunnen
•Garage

Objektnummer: 25059018 - 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: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 179.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25059018 - 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