

Rüsselsheim am Main

# KLEINod am Ostpark; Freistehendes Einfamilienhaus mit wundervollem Garten

Objektnummer: 25059025



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 631 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25059025 - 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: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Auf einen Blick

Objektnummer	25059025
Wohnfläche	ca. 86 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1958
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	498.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	325.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.05.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Die Immobilie





Objektnummer: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Die Immobilie





Objektnummer: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Die Immobilie





Objektnummer: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Die Immobilie





Objektnummer: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Die Immobilie





Objektnummer: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/moerfelden-walldorf](http://www.von-poll.com/moerfelden-walldorf)

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](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Die Immobilie



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](http://www.von-poll.com/moerfelden-walldorf)*



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

*[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)*



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Ein erster Eindruck

Als seltene Gelegenheit erweist sich dieses charmante Einfamilienhaus auf einem großen Süd-West Grundstück direkt am Ostpark. Das ursprünglich 1958 errichtete und vollständig unterkellerte Objekt bietet derzeit zwar nur eine Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup>, bietet aber mit einer Grundstücksgröße von über 600 m<sup>2</sup> vielfältige Gestaltungspielräume. Dadurch haben Sie die Möglichkeit, ihr zukünftiges Zuhause nach ihren persönlichen Vorstellungen zu modernisieren oder – unter Ausnutzung der optionalen Anbau- beziehungsweise Neubaupotentiale – umfassend zu erweitern.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, wenngleich renovierungsbedürftigen Zustand. Die Raumaufteilung gestaltet sich klassisch und funktional: Im Obergeschoss stehen neben dem Tageslichtbadezimmer drei Schlafzimmer zur Verfügung. Zwei davon mit Balkon und Blick in das Grün des Gartens und den angrenzenden Ostpark. Der großzügig geschnittene Wohn-/ Essbereich im Erdgeschoss präsentiert sich hell und freundlich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten. Auch die Küche verfügt über einen Terrassen- und Gartenzugang.

Besonders hervorzuheben ist die Lage direkt am Ostpark; Das Grundstück grenzt unmittelbar an das weitläufige Parkareal und bietet so ein hohes Maß an Privatsphäre und Freizeitwert. Der Garten verfügt über einen eigenen Brunnen, der eine nachhaltige Gartenbewässerung sicherstellt.

Das Haus befindet sich in einer gefragten Wohnlage, die familienfreundliches und ruhiges 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: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Ausstattung und Details

- freistehendes Einfamilienhaus
- großes Süd-/Süd-West Grundstück
- Grundstück grenzt direkt an den Ostpark
- Glasfaseranschluss bereits vorhanden
- optional Anbau/ Neubau möglich
- Brunnen zur Gartenbewässerung vorhanden
- zeitnahe Freistellung und Übergabe möglich



Objektnummer: 25059025 - 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 Spaziergehen, Klettern, Minigolfen oder einfach nur zum Verweilen einlädt, als auch die Grünanlagen am Mainufer.

**Objektnummer: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.5.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 325.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25059025 - 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](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)