

Rüsselsheim am Main

KLEINod am Ostpark; Freistehendes Einfamilienhaus mit wundervollem Garten

Objektnummer: 25059025



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 631 m²

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	Kaufpreis	498.000 EUR
Wohnfläche	ca. 86 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2018
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 45 m ²
Baujahr	1958	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.05.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	325.00 kWh/m ² a
Energie-Effizienzklasse	H
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

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

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 Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zu einem erfolgreichen Abschluss zur Seite.

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



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 m², bietet aber mit einer Grundstücksgröße von über 600 m² vielfältige Gestaltungsspielräume. 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 ausgebauten 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 Kunstmuseum 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: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 325.00 kwh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com