

Raunheim

Großzügiges Mehrfamilienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in zentraler Rhein-Main Lage

Objektnummer: 26059012



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 565 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 907 m²

Objektnummer: 26059012 - 65479 Raunheim

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

Objektnummer: 26059012 - 65479 Raunheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26059012	Kaufpreis	Auf Anfrage
Wohnfläche	ca. 565 m²	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	11	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	8	Nutzfläche	ca. 277 m²
Badezimmer	8	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Baujahr	1985		
Stellplatz	1 x Carport, 5 x Freiplatz, 3 x Garage		

Objektnummer: 26059012 - 65479 Raunheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	111.42 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.05.2036	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26059012 - 65479 Raunheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26059012 - 65479 Raunheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26059012 - 65479 Raunheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26059012 - 65479 Raunheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26059012 - 65479 Raunheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26059012 - 65479 Raunheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26059012 - 65479 Raunheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26059012 - 65479 Raunheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26059012 - 65479 Raunheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26059012 - 65479 Raunheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26059012 - 65479 Raunheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26059012 - 65479 Raunheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26059012 - 65479 Raunheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26059012 - 65479 Raunheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26059012 - 65479 Raunheim

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

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

Objektnummer: 26059012 - 65479 Raunheim

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



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Objektnummer: 26059012 - 65479 Raunheim

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende und sehr gepflegte Mehrfamilienhaus bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 565 m² sowie der Nähe zum Zentrum der Stadt Frankfurt/M. und dem Flughafen ideale Voraussetzungen für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ursprünglich 1961 in solider Bauweise errichtet und 1985 durch einen Neubau mit Doppelgarage erweitert, befindet sich die fortlaufend modernisierte Immobilie in einem absolut zeitgemäßen Zustand und überzeugt durch eine qualitativ hochwertige Ausstattung.

Das Objekt ist aktuell in 4 abgeschlossene Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 84 m², ca. 98 m², ca. 132 m² sowie einer Maisonette mit ca. 251 m² unterteilt. Insgesamt stehen derzeit 11 Zimmer und 8 Badezimmer zur Verfügung. Das Kellergeschoss ist teilweise wohnwirtschaftlich nutzbar z. B. als Büro. Die mit Bedacht und Weitsicht geplante Grundrissgestaltung ermöglicht zusätzlich eine optionale Aufteilung in kleinere Wohneinheiten. Damit bietet sich eine komfortable Ausgangssituation für mehrere Parteien, größere Familienverbände oder alternative Nutzungskonzepte.

Die Ausstattung ist von gehobener Qualität. Hochwertige Fußböden aus Carrara-Marmor, Parkett und Granit prägen das Wohnambiente, in dem neuen Gebäudeteil in Verbindung mit Fußbodenheizung über alle Wohnetagen. Schallschutzfenster bieten zusätzlichen Komfort. Der großzügige 2-geschossige Wintergarten, der 1988 angebaut wurde, verbindet beide Gebäudeteile und bietet eine lichtdurchflutete Erweiterung der Wohnfläche. Er ist zentraler Bestandteil der Immobilie und zugleich Zugang in den gepflegten Garten mit überdachtem Freisitz.

Zu den besonders hervorzuhebenden Modernisierungsmaßnahmen zählt die bereits 1989 vorgenommene COLOROC-Einkleidung der gesamten Fassade. Diese steigert die Energieeffizienz, sorgt für ein gepflegtes Erscheinungsbild und steht für Langlebigkeit. Erst 2018 wurde das Dach mit glasierten Ziegeln vollständig neu eingedeckt.

Für Fahrzeuge stehen drei Garagen, ein Carport und fünf PKW-Stellplätze zur Verfügung. Abgerundet wird diese Immobilienofferte durch eine hervorragende Infrastruktur, die eine komfortable Anbindung an öffentliche Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und das Verkehrsnetz gewährleistet. Der Bahnhof ist fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar, der Frankfurter Flughafen mit dem Auto in ca. 9 Minuten, mit der S-Bahn in ca. 16 Minuten. Die Frankfurter City kann mit dem PKW in ca. 20 Minuten angesteuert werden.

Dieses Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung und flexible Optionen zur Raumaufteilung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Objektnummer: 26059012 - 65479 Raunheim

Ausstattung und Details

- freistehendes, sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus
- 4 abgeschlossene Wohnungen
- optional Unterteilung in kleinere Wohneinheiten möglich
- teilweise Fußbodenheizung
- hochwertige Fußböden (Marmor, Parkett, Granit)
- Schallschutzfenster
- Kamin
- Kaminofen
- Wintergarten
- überdachter Freisitz
- glasierte Dachziegel
- 2 Terrassen
- Gartenhaus
- Brunnen
- Zisterne
- 3 Garagen
- 1 Carport
- 5 PKW-Stellplätze
- top Infrastruktur

Durchgeführte Modernisierungen/ Erweiterungen:

2018 Dacheindeckung mit glasierten Ziegeln erneuert

2010 Einbau eines Badezimmers im Kellergeschoss

1989 COLOROC-Einkleidung der gesamten Fassade

1988 Anbau eines 2-geschossigen Wintergartens

1988 Errichtung eines Carports

1985 2-geschossiger Anbau mit Doppelgarage

u.v.m.

Objektnummer: 26059012 - 65479 Raunheim

Alles zum Standort

Raunheim am Main liegt in der Rhein-Main Metropolregion, einer der wachstumsstärksten Regionen Europas, im nördlichen Teil des Kreises Groß-Gerau in unmittelbarer Nachbarschaft zu Rüsselsheim, Frankfurt am Main und dem Frankfurter Flughafen, sowie Mainz und Wiesbaden.

Raunheim bietet den rd. 17.000 Einwohnern ein gut ausgebautes Kinder- und Jugendbetreuungsangebot, Kindergärten, Schulen sowie großzügig vorhandene Erholungs- und Erlebnisflächen. Im modernen Stadtzentrum finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Raunheim verfügt über eine herausragende regionale und überregionale Verkehrsanbindung. Die Stadt liegt unmittelbar an der A3 und A67 und verfügt über einen S-Bahnanschluss (S8/S9) sowie regionale Buslinien. Die Metropolen Frankfurt a.M., Wiesbaden und Mainz sind somit verkehrsgünstig schnell zu erreichen. Im öffentlichen Personennahverkehr besteht ein S-Bahnanschluss ebenfalls nach Frankfurt, Mainz und Wiesbaden. Zudem gibt es eine innerstädtische Buslinie. Raunheim ist eingebunden in die Buslinie 72 zwischen Ginsheim und dem Frankfurter Flughafen.

Objektnummer: 26059012 - 65479 Raunheim

Weitere Informationen

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: 26059012 - 65479 Raunheim

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