Rüsselsheim

Modernes City-Apartment mit großer Dachterrasse in zentraler Lage

Objektnummer: 25059036

KAUFPREIS: 225.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 65 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

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

Objektnummer: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25059036
Wohnfläche	ca. 65 m²
Etage	4
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1994

Kaufpreis	225.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	22.10.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	110.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

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: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

Die Immobilie

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

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Objektnummer: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

Ein erster Eindruck

In zentraler Innenstadtlage, zwischen Stadtpark und Bahnhof, wenige Schritte zur Fußgängerzone, erwartet Sie dieses moderne Apartment in Form einer Maisonette. Die ca. 65 m² große Wohnung im 4. Obergeschoss ist barrierefrei mit dem Lift erreichbar. Der großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich mit offener Küche verfügt über bodentiefe Fenster und empfängt Sie mit freundlichem Tageslicht, das die gesamte Atmosphäre der Wohnung prägt. Besonders hervorzuheben ist die große Dachterrasse, die einen fantastischen Blick über die Stadt ermöglicht. Die Galerie oberhalb des Wohnbereichs sorgt für ein besonderes Raumgefühl und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das Badezimmer überzeugt durch seine Ausstattung mit Badewanne, separater Dusche und einem Waschmaschinenanschluss. Ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist, runden den Komfort des Wohnens in der Innenstadt ab.
Die Lage zwischen Stadtpark und Bahnhof bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und Kultureinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß zu erreichen. Der nahegelegene Stadtpark mit den angrenzenden Mainwiesen lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein, während der Bahnhof, fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar, eine optimale Anbindung an Frankfurt/Main, Wiesbaden, Mainz und Darmstadt gewährleistet.

Objektnummer: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

Ausstattung und Details

•zentrale Citylage zwischen Stadtpark und Bahnhof
•modernes Apartment
•Maisonette
•4. Obergeschoss
•Lift
• barrierefreier Zugang
•offene Küche/ Einbauküche
•heller, großzügiger Wohn-/ Essbereich
• Galerie
•große, sonnige Dachterrasse mit Cityblick
•Badezimmer mit Wanne und Dusche; Anschluss für Waschmaschine
•1 Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

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: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.10.2028.
Endenergiebedarf beträgt 110.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

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