

Rüsselsheim am Main

## Well-maintained bungalow with a large south-west facing garden in a desirable residential area

*Property ID: 25059018*



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

**PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 137 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 723 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

## At a glance

Property ID	25059018
Living Space	ca. 137 m²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1965
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	649.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2012
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 116 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	179.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	01.07.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

## The property





Property ID: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

## The property



Property ID: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

## The property





Property ID: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

## The property





Property ID: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

## The property



Property ID: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

## The property



Property ID: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

## The property





Property ID: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Property ID: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

## The property

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)

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](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Property ID: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

## The property



### 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





**Property ID: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main**

## A first impression

Live in your own home on one level. This well-maintained bungalow in a desirable residential area of Rüsselsheim makes it possible. The single-story property, with a full basement, offers approximately 137 square meters of living space. The central living area is generously proportioned and comprises approximately 55 square meters. It harmoniously connects the living and dining area with an open-plan kitchen that meets modern standards. Floor-to-ceiling windows and skylights ensure excellent natural light. A fireplace provides cozy warmth during the cooler months and enhances the inviting atmosphere. Nestled within a spacious southwest-facing garden, the bungalow's outdoor area offers ideal conditions for relaxation and recreation, especially in summer, and can be individually designed according to the new owners' wishes. A swimming pool invites you to cool off on hot days, while a well contributes to cost-effective garden irrigation. The bungalow features a brick facade that is aesthetically timeless, durable, and easy to maintain. The bungalow's prime location, excellent transport links, and proximity to essential amenities such as schools, shops, and medical facilities all contribute to its appeal. This well-maintained property, though in need of modernization, is available for immediate occupancy. Interested? Then take advantage of this opportunity to see the property for yourself. We cordially invite you to view it and look forward to hearing from you for further information or to arrange a viewing appointment.

Property ID: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

## All about the location

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.



Property ID: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 179.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Property ID: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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