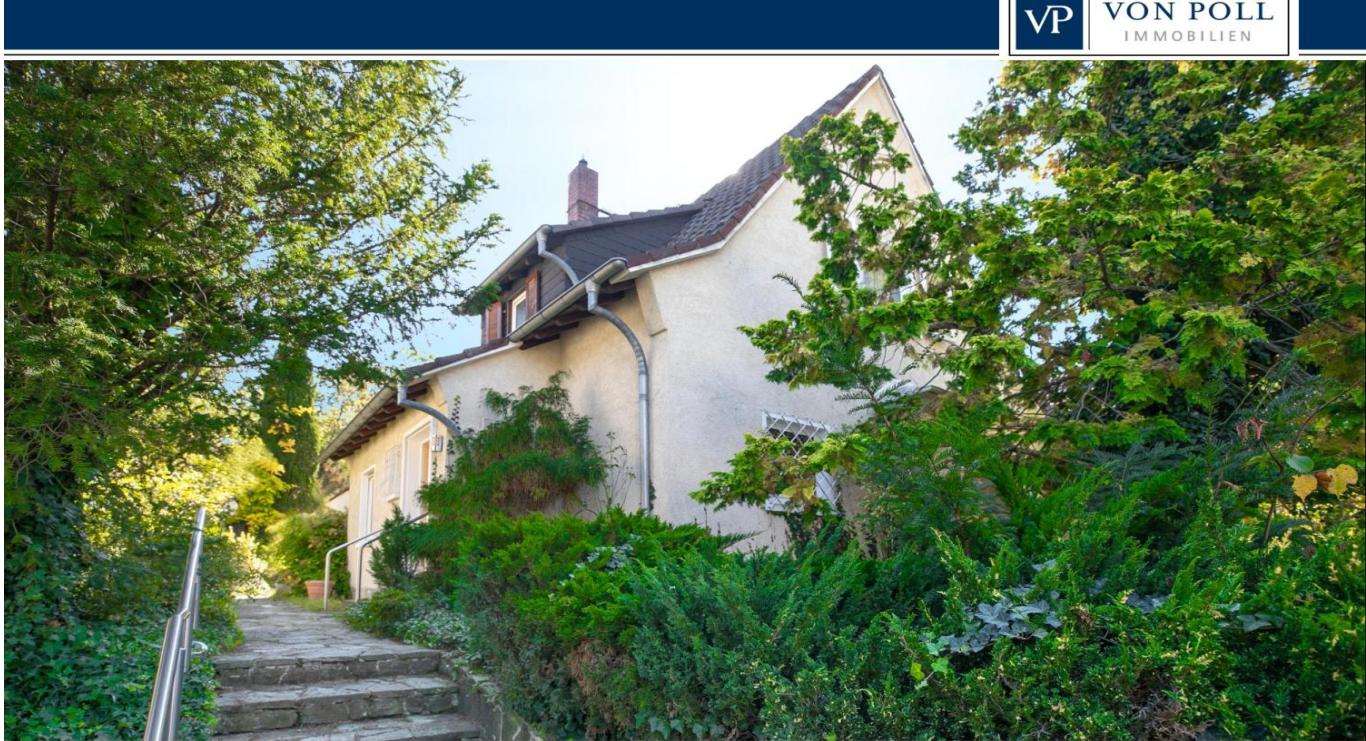


Rüsselsheim am Main

Small gem near Ostpark; Detached single-family house with a wonderful garden

Property ID: 25059025



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 498.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 86 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 631 m²

Property ID: 25059025 - 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: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

At a glance

| | | | |
|----------------------|---------------------------------------|-------------------------------|---|
| Property ID | 25059025 | Purchase Price | 498.000 EUR |
| Living Space | ca. 86 m ² | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type | Gabled roof | Modernisation / Refurbishment | 2018 |
| Rooms | 4 | Condition of property | Needs renovation |
| Bedrooms | 3 | Construction method | Solid |
| Bathrooms | 1 | Usable Space | ca. 45 m ² |
| Year of construction | 1958 | Equipment | Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony |
| Type of parking | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage | | |

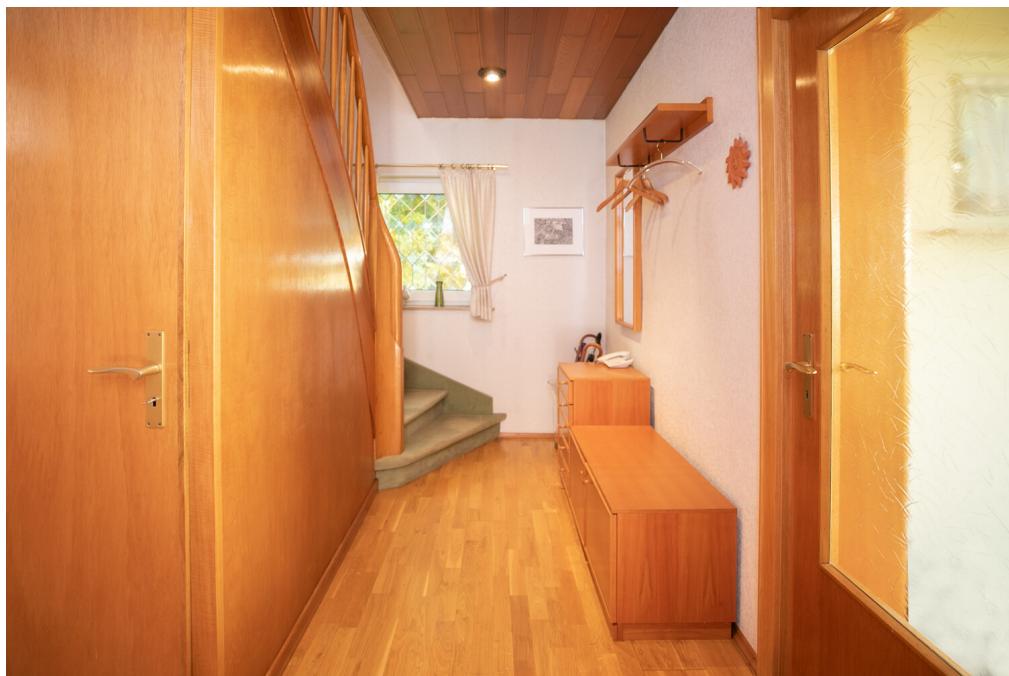
Property ID: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|--|-----------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Energy Source | Gas | Final Energy Demand | 325.00 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 23.05.2034 | Energy efficiency class | H |
| Power Source | Gas | Year of construction according to energy certificate | 1957 |

Property ID: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

The property



Property ID: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

The property



Property ID: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

The property



Property ID: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

The property



Property ID: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

The property



Property ID: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

The property



Property ID: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

The property



Property ID: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

The property



Property ID: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

The property



Property ID: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

The property

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

Property ID: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

The property



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



Property ID: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

A first impression

This charming detached house on a large southwest-facing plot directly adjacent to Ostpark presents a rare opportunity. Originally built in 1958 and with a full basement, the property currently offers only approximately 86 m² of living space, but with a plot size of over 600 m², it provides a wealth of design possibilities. This allows you to modernize your future home according to your personal preferences or – by taking advantage of the optional extension or new construction potential – to expand it significantly. The property is in a well-maintained, albeit in need of renovation, condition. The layout is classic and functional: Upstairs, in addition to a bathroom with natural light, there are three bedrooms. Two of these have balconies overlooking the garden and the adjacent Ostpark. The generously sized living/dining area on the ground floor is bright and inviting with direct access to the terrace and garden. The kitchen also has access to the terrace and garden. The location directly adjacent to Ostpark is particularly noteworthy. The property borders directly on a spacious park, offering a high degree of privacy and recreational value. The garden features its own well, ensuring sustainable irrigation. The house is situated in a sought-after residential area that combines family-friendly, peaceful living in close proximity to nature with excellent access to all urban amenities. Shopping facilities, schools, kindergartens, and public transport connections are all within easy reach. Further information and a viewing appointment are available upon request. We look forward to showing you the property in person.

Property ID: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

Details of amenities

- 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

Property ID: 25059025 - 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 ausgebaupte 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 Kunzzentrum 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.

Property ID: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

Other information

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25059025 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com