

Rüsselsheim / Haßloch

# Sunny garden bungalow, completely renovated, smart home, air source heat pump, central Rhine-Main location, close to nature

*Property ID: 25059031*



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

PURCHASE PRICE: 980.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 233 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 851 m<sup>2</sup>

Property ID: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

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

Property ID: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## At a glance

Property ID	25059031	Purchase Price	980.000 EUR
Living Space	ca. 233 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2025
Bedrooms	4	Condition of property	Renovated
Bathrooms	4	Construction method	Solid
Year of construction	1974	Usable Space	ca. 211 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	63.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.04.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## The property



Property ID: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## The property



Property ID: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## The property



Property ID: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## The property



Property ID: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## The property



Property ID: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## The property



Property ID: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## The property



Property ID: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## The property



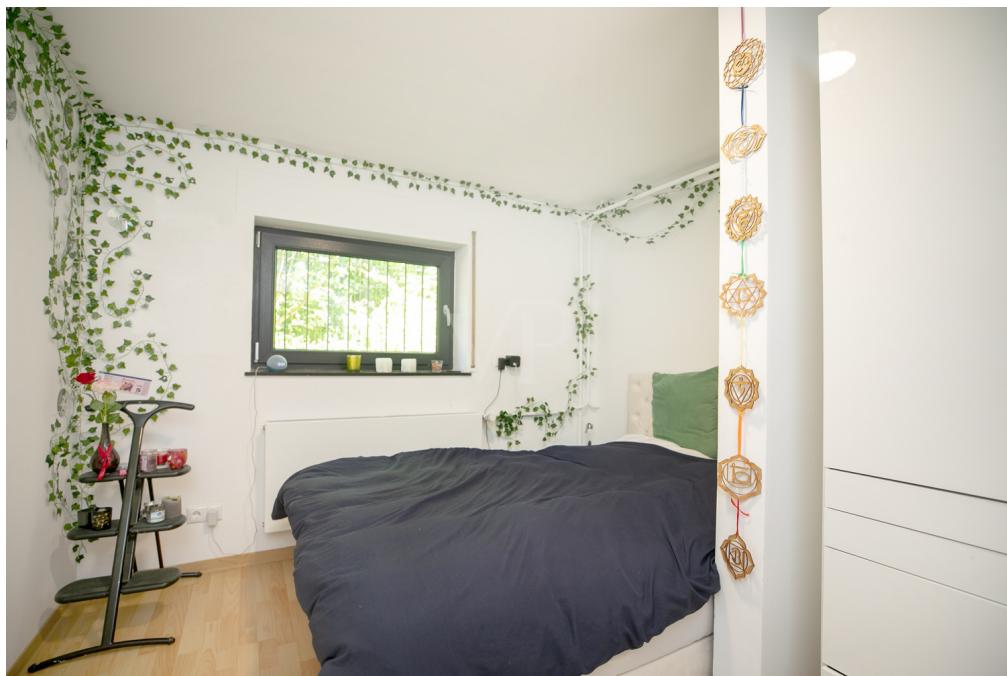
Property ID: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## The property



Property ID: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## The property



Property ID: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## The property



Property ID: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## The property



Property ID: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

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



VON POLL  
REAL ESTATE

Property ID: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

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

VP VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

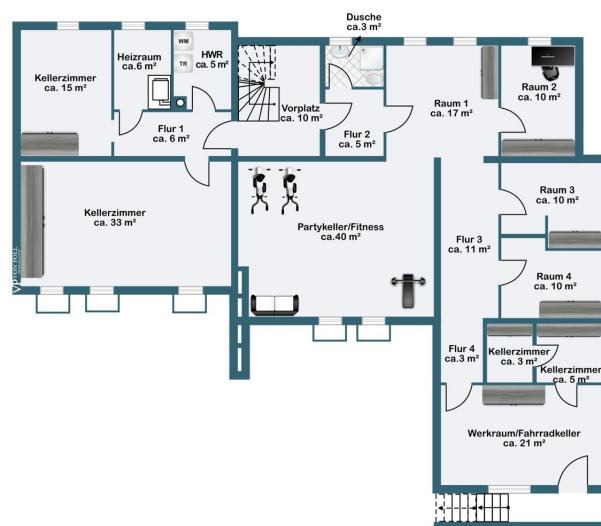
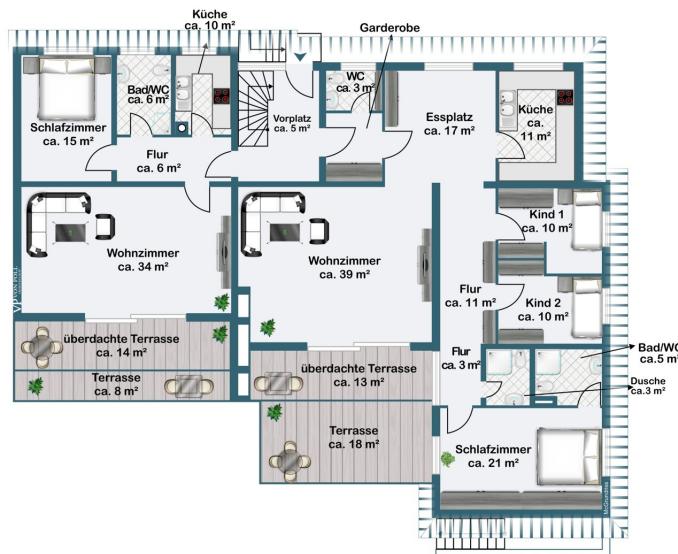
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Property ID: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## A first impression

This luxurious bungalow, situated on a generous plot of over 800 m<sup>2</sup>, leaves nothing to be desired. Idyllically located on the banks of the Horlache river, this fully-basemented property was solidly built in the 1970s and has undergone extensive renovations in recent years. It offers the highest level of living comfort in a contemporary design. A total of approximately 233 m<sup>2</sup> of barrier-free living space is available on one level. This includes a separate apartment of approximately 75 m<sup>2</sup>, also located on this floor. This allows for the easy implementation of various living arrangements as needed. Two spacious, partially covered terraces facing southwest connect the living space with the expansive, park-like garden. The garden is fully enclosed, ensuring maximum privacy. An outdoor fireplace and an additional seating area in the garden complete this idyllic setting. The living spaces exude timeless elegance. The exceptionally spacious living rooms with floor-to-ceiling windows are particularly impressive. The three bathrooms and a separate guest WC on this floor offer exceptional comfort. The basement features several finished living spaces and an additional shower room. A 39 sq m party/fitness room is also a notable feature. All rooms are heated and equipped with windows. The usual utility rooms complete the basement's amenities. The house is equipped with state-of-the-art technology. A smart home system allows for the control of interior lighting, radiators, and electric shutters, among other features. A video surveillance system provides added security. An air source heat pump was installed in recent months, ensuring energy-efficient heating. With this property, you acquire a prestigious home that, with its high-end features and well-designed layout, offers an exclusive living experience. Enjoy the idyllic location with its numerous recreational opportunities without sacrificing the conveniences of excellent infrastructure. The metropolis of Frankfurt, the airport, and the cities of Mainz, Wiesbaden and Darmstadt can be reached quickly by car or public transport.

Property ID: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Details of amenities

- Bungalow mit Einliegerwohnung
- idyllische Wohnrandlage an der Horlache
- umfangreich saniert
- vollständig unterkellert
- Innen- und Aussenkamin
- Einbauküche
- 4 Badezimmer
- Gäste-WC
- abgehängte Decken mit Downlights (dimmbar)
- elektrische Rollläden
- Smart-Home-Steuerung der Beleuchtung, Heizkörper und der Rollläden
- Videoüberwachung
- Fliegenschutzgitter an allen Fenstern
- großer Party-/ Fitnessraum (ca. 39 qm) im Untergeschoss
- 2 große Süd-West Terrassen
- parkähnlicher Süd-West Garten
- Brunnen
- Garage
- neue Luft-Wärmepumpe (2025)

Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen:

2025

- Einbau einer Luftwärmepumpe
- Erneuerung der Hauseingangstür mit verglastem Seitenteil

2023/2024

- Einliegerwohnung vollständig saniert und neu gestaltet

2023

- Sanierung Flachdach
- Einbau neuer Heizkörper
- Elektrik im Untergeschoss incl. Sicherungskasten erneuert
- mehrere Räume im Untergeschoss zur wohnwirtschaftlichen Nutzung ertüchtigt (incl. Dämmung)

2022

- Zaunanlage erneuert

2021

- Umfangreiche Sanierung der Hauptwohnung  
(Böden, Decken, Küche, sämtliche Bäder und Gäste-WC)

- Einbau neuer Fenster
  - Elektrik im Erdgeschoss erneuert
  - Neugestaltung des Gartens
- u.v.m.

**Property ID: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch**

## 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 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.

**Property ID: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 63.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

**Property ID: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch**

## 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)