Rüsselsheim

Modern city apartment with large roof terrace in a central location

Property ID: 25059036

PURCHASE PRICE: 225.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 65 m² • **ROOMS:** 2

Property ID: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

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

Property ID: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

At a glance

Property ID	25059036
Living Space	ca. 65 m²
Floor	4
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1994

Purchase Price	225.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Heavy natural gas
Energy certificate valid until	22.10.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	110.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

The property

Property ID: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

The property

Property ID: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

The property

Property ID: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

The property

Property ID: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

The property

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

Property ID: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

A first impression

In a prime downtown location, between the city park and the train station, and just steps from the pedestrian zone, this modern maisonette apartment awaits you. The approximately 65 m² apartment on the 4th floor is accessible by elevator. The generously proportioned living and dining area with an open-plan kitchen features floor-to-ceiling windows and is flooded with natural light, creating a welcoming atmosphere throughout the apartment. A particular highlight is the large roof terrace, offering fantastic views across the city. The gallery above the living area creates a unique sense of space and offers a variety of design possibilities. The bathroom boasts a bathtub, separate shower, and a washing machine connection. A cellar storage room and an underground parking space, included in the purchase price, complete the convenience of living in the city center. The location between the city park and the train station offers excellent infrastructure: shops, restaurants, doctors, and cultural institutions are all within easy walking distance. The nearby city park with the adjacent Main meadows invites you to take walks and enjoy sporting activities, while the train station, reachable on foot in about 15 minutes, ensures optimal connections to Frankfurt/Main, Wiesbaden, Mainz and Darmstadt.

Property ID: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

Details of amenities

•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

Property ID: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

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 Spazierengehen, Klettern, Minigolfen oder einfach nur zum Verweilen einlädt, als auch die Grünanlagen am Mainufer.

Property ID: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

Other information

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.

Property ID: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

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