

Rüsselsheim am Main

## Pequeña joya cerca del Ostpark; Casa unifamiliar independiente con un maravilloso jardín

Número de propiedad: 25059025



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

PRECIO DE COMPRA: 498.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 86 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 631 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## De un vistazo

Número de propiedad	25059025
Superficie habitable	ca. 86 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1958
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	498.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 45 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	23.05.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	325.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1957

Número de propiedad: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## La propiedad





Número de propiedad: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## La propiedad





Número de propiedad: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## La propiedad





Número de propiedad: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## La propiedad





Número de propiedad: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## La propiedad





Número de propiedad: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## La propiedad



Número de propiedad: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



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)



Número de propiedad: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## La propiedad



UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

**Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich, entwickeln  
eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufs-  
strategie und stehen Ihnen bis zu einem  
erfolgreichen Abschluss zur Seite.**

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



**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



Número de propiedad: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Una primera impresión

Esta encantadora casa unifamiliar, ubicada en una amplia parcela con orientación suroeste y justo al lado del Ostpark, presenta una oportunidad única. Construida originalmente en 1958 y con sótano completo, la propiedad actualmente ofrece solo unos 86 m² de espacio habitable, pero con una parcela de más de 600 m², ofrece una gran variedad de posibilidades de diseño. Esto le permite modernizar su futura vivienda según sus preferencias personales o, aprovechando la posibilidad de ampliación o nueva construcción, ampliarla significativamente. La propiedad se encuentra en un estado impecable, aunque necesita reforma. La distribución es clásica y funcional: en la planta superior, además de un baño con luz natural, hay tres dormitorios. Dos de ellos tienen balcones con vistas al jardín y al Ostpark adyacente. El amplio salón-comedor de la planta baja es luminoso y acogedor, con acceso directo a la terraza y al jardín. La cocina también tiene acceso a la terraza y al jardín. La ubicación junto al Ostpark es especialmente destacable. La propiedad linda directamente con un amplio parque, lo que ofrece un alto grado de privacidad y un gran valor recreativo. El jardín cuenta con su propio pozo, lo que garantiza un riego sostenible. La casa se encuentra en una codiciada zona residencial que combina una vida tranquila y familiar en plena naturaleza con un excelente acceso a todos los servicios urbanos. Tiendas, colegios, guarderías y transporte público están a poca distancia. Puede solicitar más información y concertar una visita. Esperamos poder mostrarle la propiedad en persona.

Número de propiedad: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Detalles de los servicios

- 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



Número de propiedad: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.5.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 325.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Número de propiedad: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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