

Rüsselsheim / Haßloch

Bungalow soleado con jardín, completamente renovado, casa inteligente, bomba de calor de fuente de aire, ubicación central en el Rin-Meno, cerca de la naturaleza.

Número de propiedad: 25059031



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

PRECIO DE COMPRA: 980.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 233 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 851 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

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

Número de propiedad: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## De un vistazo

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Número de propiedad  | 25059031   |
| Superficie habitable | ca. 233 m² |
| Habitaciones         | 6          |
| Dormitorios          | 4          |
| Baños                | 4          |
| Año de construcción  | 1974       |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 980.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Bungalow                                                                  |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2025                                                                      |
| Estado de la propiedad         | Estructura                                                                |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 211 m²                                                                |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada                    |

Número de propiedad: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Datos energéticos

|                                     |                          |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central      | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Electricidad             | Demanda de energía final                            | 63.10 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 06.04.2035               | Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua | Año de construcción según el certificado energético | 1974                   |

Número de propiedad: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La propiedad



Número de propiedad: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La propiedad



Número de propiedad: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La propiedad



Número de propiedad: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La propiedad



Número de propiedad: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La propiedad



Número de propiedad: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La propiedad



Número de propiedad: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La propiedad



Número de propiedad: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La propiedad



Número de propiedad: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La propiedad



Número de propiedad: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La propiedad



Número de propiedad: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La propiedad



Número de propiedad: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La propiedad



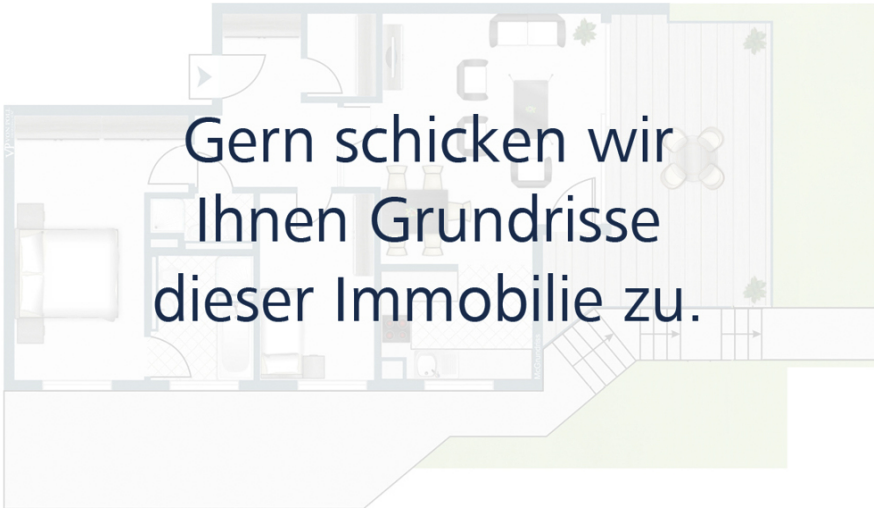
Número de propiedad: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## 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: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La propiedad

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  
OF THE WORLD®

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

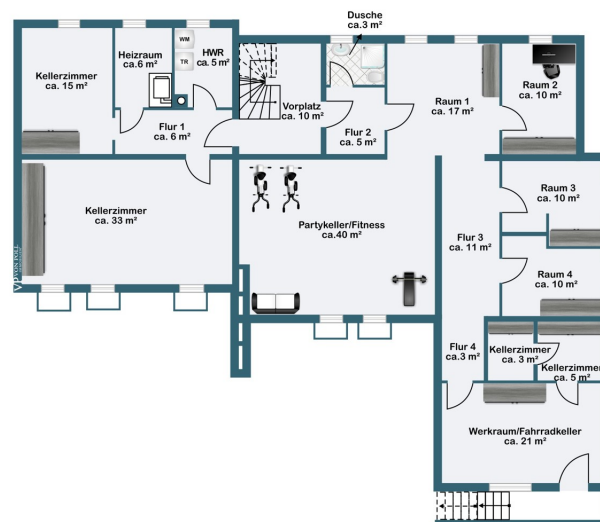


Finanzierung  
berechnen



Número de propiedad: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Una primera impresión

Este lujoso bungalow, situado en una amplia parcela de más de 800 m², satisface todas las necesidades. Con una ubicación idílica a orillas del río Horlache, esta propiedad, con sótano completo, fue construida sólidamente en la década de 1970 y ha sido objeto de una amplia renovación en los últimos años. Ofrece el máximo confort en un diseño contemporáneo. Dispone de aproximadamente 233 m² de espacio habitable sin barreras en una sola planta. Esto incluye un apartamento independiente de aproximadamente 75 m², también ubicado en esta planta. Esto permite adaptar fácilmente la distribución de la vivienda según las necesidades. Dos amplias terrazas parcialmente cubiertas, orientadas al suroeste, conectan la sala de estar con el amplio jardín, similar a un parque. El jardín está completamente cerrado, lo que garantiza la máxima privacidad. Una chimenea exterior y una zona de estar adicional en el jardín completan este idílico entorno. Los espacios habitables rezuman elegancia atemporal. Los salones, excepcionalmente amplios y con ventanales de suelo a techo, son especialmente impresionantes. Los tres baños y un aseo de invitados independiente en esta planta ofrecen un confort excepcional. El sótano cuenta con varias salas de estar terminadas y un baño con ducha adicional. Una sala de fiestas/gimnasio de 39 m² también es una característica destacada. Todas las habitaciones tienen calefacción y ventanas. Los cuartos de servicio habituales completan las comodidades del sótano. La casa está equipada con tecnología de vanguardia. Un sistema de domótica permite controlar la iluminación interior, los radiadores y las persianas eléctricas, entre otras características. Un sistema de videovigilancia proporciona mayor seguridad. En los últimos meses se instaló una bomba de calor aerotérmica que garantiza una calefacción de bajo consumo. Con esta propiedad, adquirirá una prestigiosa vivienda que, con sus características de alta gama y su cuidada distribución, ofrece una experiencia de vida exclusiva. Disfrute de una ubicación idílica con sus numerosas oportunidades de ocio sin renunciar a las comodidades de una excelente infraestructura. Se puede llegar rápidamente a la metrópoli de Fráncfort, al aeropuerto y a las ciudades de Maguncia, Wiesbaden y Darmstadt en coche o transporte público.

Número de propiedad: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Detalles de los servicios

- 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.

Número de propiedad: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## 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: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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)