

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

**PRECIO DE COMPRA: 980.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 233 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 851 m²**

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	Precio de compra	980.000 EUR
Superficie habitable	ca. 233 m ²	Casa	Bungalow
Habitaciones	6	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	4	Modernización / Rehabilitación	2025
Baños	4	Estado de la propiedad	Estructura
Año de construcción	1974	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje	Espacio utilizable	ca. 211 m ²
		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/m ² a
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

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

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

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

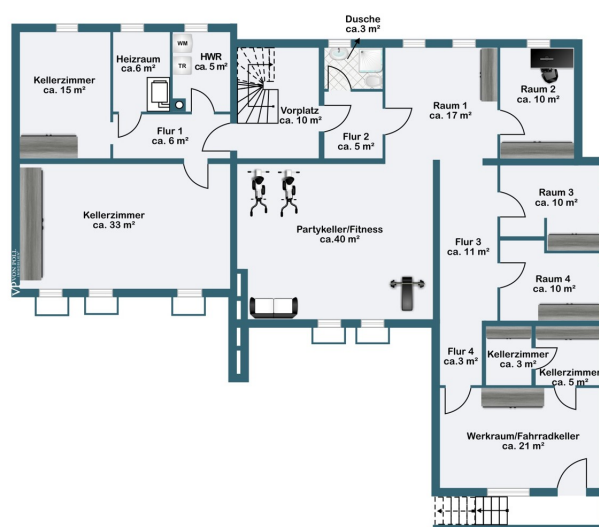
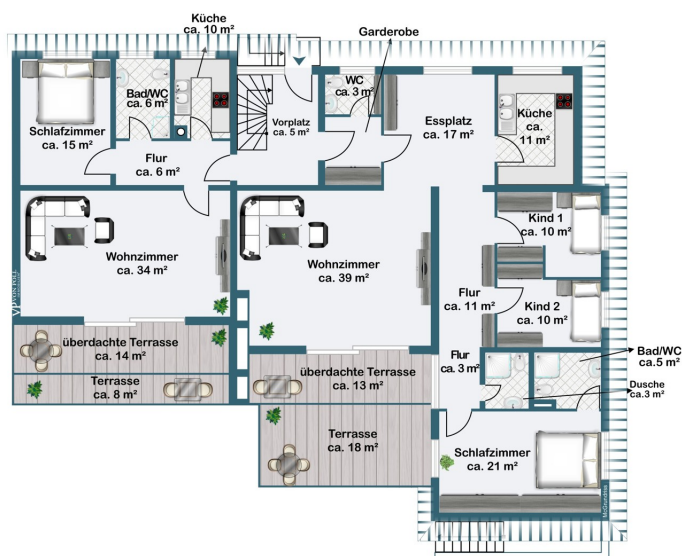


Finanzierung
berechnen



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/(m²*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 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.

Número de propiedad: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com