

Rüsselsheim

## Moderno apartamento urbano con gran terraza en la azotea en una ubicación céntrica.

Número de propiedad: 25059036



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

PRECIO DE COMPRA: 225.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 65 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

- 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: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25059036	Precio de compra	225.000 EUR
Superficie habitable	ca. 65 m²	Piso	Dúplex
Piso	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	1	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Terraza, Cocina empotrada
Año de construcción	1994		

Número de propiedad: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural pesado
Certificado energético válido hasta	22.10.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	110.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1994

Número de propiedad: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

## 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: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

## 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: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

## Una primera impresión

En una ubicación privilegiada en el centro, entre el parque municipal y la estación de tren, y a pocos pasos de la zona peatonal, le espera este moderno dúplex. El apartamento de aproximadamente 65 m², ubicado en la cuarta planta, es accesible en ascensor. El amplio salón-comedor con cocina americana cuenta con ventanales de suelo a techo y está inundado de luz natural, creando un ambiente acogedor en todo el apartamento. Una de las atracciones principales es la amplia terraza en la azotea, que ofrece fantásticas vistas de la ciudad. La galería sobre el salón crea una sensación de espacio única y ofrece diversas posibilidades de diseño. El baño cuenta con bañera, ducha independiente y conexión para lavadora. Un trastero y una plaza de aparcamiento subterráneo, incluidos en el precio de compra, completan la comodidad de vivir en el centro de la ciudad. La ubicación entre el parque municipal y la estación de tren ofrece una excelente infraestructura: tiendas, restaurantes, médicos e instituciones culturales se encuentran a poca distancia a pie. El cercano parque urbano con los prados del Meno adyacentes invita a pasear y disfrutar de actividades deportivas, mientras que la estación de tren, a la que se puede llegar a pie en unos 15 minutos, garantiza conexiones óptimas con Frankfurt/Main, Wiesbaden, Mainz y Darmstadt.

Número de propiedad: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

## 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: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.10.2028.

Endenergiebedarf beträgt 110.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

## 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)