

Rüsselsheim am Main

Bungalow bien entretenu avec un grand jardin exposé sud-ouest dans un quartier résidentiel recherché

CODE DU BIEN: 25059018



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 137 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 723 m²

CODE DU BIEN: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25059018
Surface habitable	ca. 137 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1965
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	649.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2012
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 116 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	01.07.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	179.60 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

La propriété



CODE DU BIEN: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

La propriété



CODE DU BIEN: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

La propriété



CODE DU BIEN: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

La propriété



CODE DU BIEN: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

La propriété



CODE DU BIEN: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

La propriété



CODE DU BIEN: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

La propriété



CODE DU BIEN: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

CODE DU BIEN: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

La propriété

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

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

CODE DU BIEN: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



CODE DU BIEN: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

Une première impression

Vivez dans votre propre maison de plain-pied. Ce bungalow bien entretenu, situé dans un quartier résidentiel prisé de Rüsselsheim, vous offre cette possibilité. Cette maison de plain-pied, avec un sous-sol complet, propose environ 137 mètres carrés de surface habitable. La pièce de vie centrale, aux proportions généreuses, mesure environ 55 mètres carrés. Elle relie harmonieusement le salon et la salle à manger à une cuisine ouverte répondant aux standards modernes. De grandes baies vitrées et des puits de lumière assurent une excellente luminosité naturelle. Une cheminée apporte une chaleur agréable durant les mois les plus frais et contribue à une atmosphère conviviale. Niché au cœur d'un vaste jardin exposé sud-ouest, l'espace extérieur du bungalow offre des conditions idéales pour la détente et les loisirs, notamment en été, et peut être aménagé selon les souhaits des nouveaux propriétaires. Une piscine invite à la fraîcheur lors des chaudes journées d'été, tandis qu'un puits contribue à un arrosage économique du jardin. Le bungalow présente une façade en briques à la fois esthétique, intemporelle, durable et facile d'entretien. L'emplacement privilégié de ce bungalow, son excellente desserte par les transports et sa proximité avec les commodités essentielles telles que les écoles, les commerces et les services médicaux sont autant d'atouts qui contribuent à son charme. Cette propriété bien entretenue, bien qu'ayant besoin d'une modernisation, est disponible immédiatement. Intéressé(e) ? Saisissez cette opportunité de visiter ce bien. Nous vous invitons cordialement à venir le découvrir et restons à votre disposition pour toute information complémentaire ou pour convenir d'un rendez-vous.

CODE DU BIEN: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

Détails des commodités

- Flachdachbungalow
- bevorzugte Wohnlage
- vollständig unterkellert
- Klinker-Fassade
- großer Wohn-/ Essbereich mit offener Küche (ca. 55 qm)
- Kamin
- große, mit Naturstein belegte Terrasse
- großer Süd-West Garten
- Pool
- Brunnen
- Garage

CODE DU BIEN: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 179.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

CODE DU BIEN: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carel William Hanemann

Ludwigstraße 36, 64546 Mörfelden-Walldorf

Tel.: +49 6105 - 27 67 98 0

E-Mail: moerfelden.walldorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com