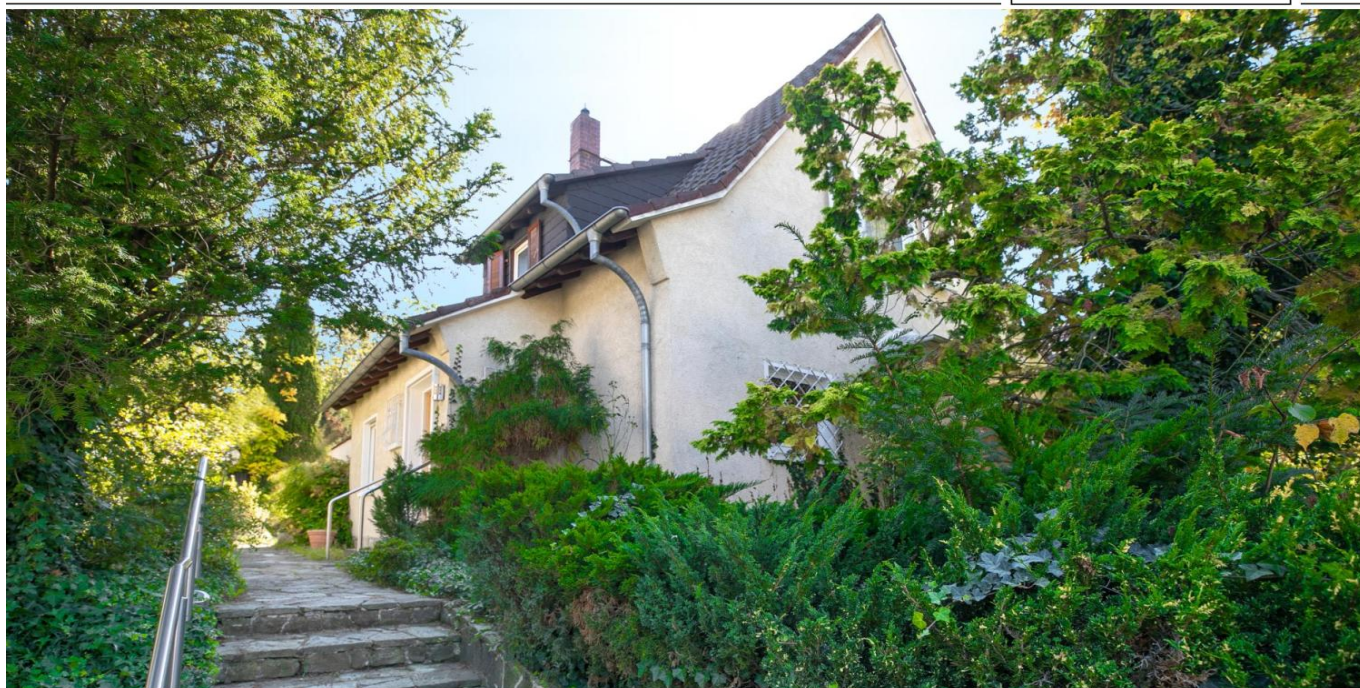


Rüsselsheim am Main

Petit bijou près d'Ostpark ; maison individuelle avec un magnifique jardin

CODE DU BIEN: 25059025



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 498.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 86 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 631 m²

CODE DU BIEN: 25059025 - 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: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25059025
Surface habitable	ca. 86 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1958
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	498.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 45 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	23.05.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	325.00 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1957

CODE DU BIEN: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

La propriété



CODE DU BIEN: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

La propriété



CODE DU BIEN: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

La propriété



CODE DU BIEN: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

La propriété



CODE DU BIEN: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

La propriété



CODE DU BIEN: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

La propriété



CODE DU BIEN: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

La propriété



CODE DU BIEN: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

La propriété



CODE DU BIEN: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

La propriété



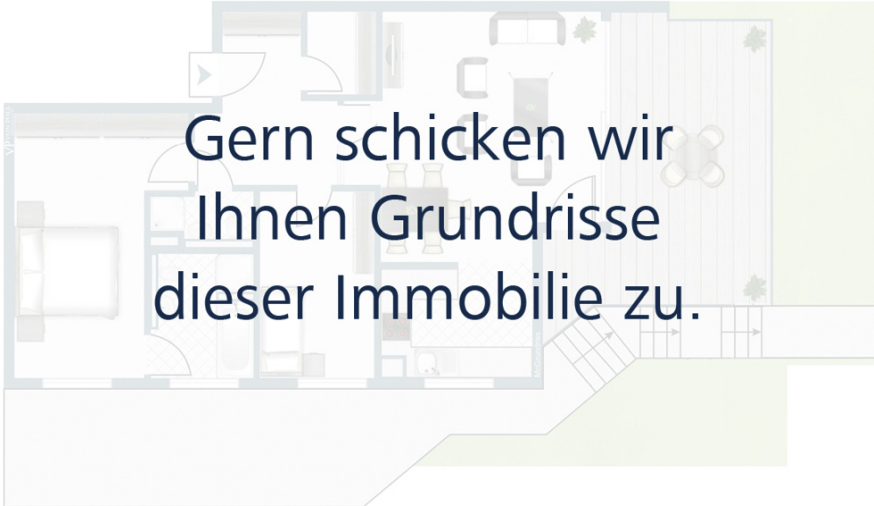
CODE DU BIEN: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

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

CODE DU BIEN: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

La propriété



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



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

Une première impression

Cette charmante maison individuelle, située sur un vaste terrain exposé sud-ouest et jouxtant l'Ostpark, représente une opportunité rare. Construite en 1958 et dotée d'un sous-sol complet, la propriété offre actuellement environ 86 m² de surface habitable, mais son terrain de plus de 600 m² offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Vous pouvez ainsi moderniser votre future maison selon vos goûts ou, grâce à la possibilité d'extension ou de construction neuve, l'agrandir considérablement. La propriété est en bon état, bien qu'elle nécessite des travaux de rénovation. L'agencement est classique et fonctionnel : à l'étage, outre une salle de bains baignée de lumière naturelle, se trouvent trois chambres. Deux d'entre elles disposent de balcons donnant sur le jardin et l'Ostpark. Au rez-de-chaussée, le séjour/salle à manger spacieux est lumineux et accueillant, avec un accès direct à la terrasse et au jardin. La cuisine donne également accès à la terrasse et au jardin. La situation, en bordure de l'Ostpark, est particulièrement remarquable. La propriété jouxte un vaste parc, offrant une grande intimité et un cadre idéal pour les loisirs. Le jardin est alimenté par son propre puits, garantissant un arrosage durable. La maison se situe dans un quartier résidentiel prisé, offrant un cadre de vie paisible et idéal pour les familles, à proximité de la nature et des commodités urbaines. Commerces, écoles, crèches et transports en commun sont facilement accessibles. Pour plus d'informations ou pour organiser une visite, veuillez nous contacter. Nous serons ravis de vous faire découvrir ce bien.

CODE DU BIEN: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25059025 - 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: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 325.00 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25059025 - 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