

Rüsselsheim

Luxuriöses Kleinod am Park

???????? ??: 23059015

www.von-poll.com???? ??: 550.000 EUR • ??: ca. 152 m² • ??: 3 • ??: 688 m²

??????? ?????????: 23059015 - 65428 Rüsselsheim

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 23059015 - 65428 Rüsselsheim

?? ??? ??????

???????? ?????????	23059015
???????????	ca. 152 m²
????? ??????	?????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	3
????????????? ??? ?????????	2
?????????	1
????? ????????????	1957
????? ????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????

????? ???????	550.000 EUR
?????	????????????? ????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	1991
????????? ?????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 44 m²
???????	?????????, WC ?????????????, ???????, ?????, ???????????????? ?????????, ?????????

??????? ???????? : 23059015 - 65428 Rüsselsheim

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	GAS	??????? ??????? ??????????	218.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	03.09.2033	?????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	??????		

??????? ???????? : 23059015 - 65428 Rüsselsheim

?? ????????



??????? ???????? : 23059015 - 65428 Rüsselsheim

?? ????????



??????? ???????? : 23059015 - 65428 Rüsselsheim

?? ????????



??????? ???????? : 23059015 - 65428 Rüsselsheim

?? ????????



??????? ???????? : 23059015 - 65428 Rüsselsheim

?? ????????



??????? ???????? : 23059015 - 65428 Rüsselsheim

?? ????????



??????? ???????? : 23059015 - 65428 Rüsselsheim

?? ????????



??????? ???????? : 23059015 - 65428 Rüsselsheim

?? ????????



??????? ???????? : 23059015 - 65428 Rüsselsheim

?? ????????



??????? ?????????: 23059015 - 65428 Rüsselsheim

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

??????? ???????? : 23059015 - 65428 Rüsselsheim

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06105 - 27 67 98 0

www.von-poll.com

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



??????? ?????????: 23059015 - 65428 Rüsselsheim

??? ?????? ???????????

In idyllischer Lage, am Ende einer Stichstraße präsentiert sich dieses charmante Anwesen. Ursprünglich als Unternehmerdomizil in grundsolider Bauweise errichtet, beeindruckt die Immobilie durch eine außergewöhnlich hochwertige und geschmackvolle Ausstattung. Hierzu zählen diverse Vollholzeinbauten, Marmorböden- und verkleidungen, Eichenparkett in Fischgratverlegung, das große Marmorbadezimmer mit umlaufendem Blattgolddekor, Sprossenfenster mit Klappläden und das Dach in Naturschiefereindeckung. Das ursprünglich Ende der fünfziger Jahre erbaute und 1972 weiter ausgebaut und sanierte Haus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 152 m², die sich über 2 Etagen verteilt. Besonders hervorzuheben ist die große, nach Süden ausgerichtete Terrasse. Diese erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und bietet fantastische Blickachsen über das weitläufige Grundstück bis hin zur Schwimmhalle, die die Grundstücksgrenze zu einer Seite flankiert. Die Lage des Hauses ist grundsätzlich ruhig und sehr gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die repräsentative und äußerst gepflegte Immobilie eignet sich aktuell für maximal 3 Personen, bietet jedoch umfangreiches An- und Ausbaupotential. Gerne präsentieren wir Ihnen diese exklusive Immobilie in einem persönlichen Besichtigungstermin.

??????? ????????: 23059015 - 65428 Rüsselsheim

???????????????? ???? ?????????

- freistehendes Einfamilienhaus
- luxuriöse Ausstattung
- hochwertige Vollholzeinbauten
- offener Kamin
- Marmorbadezimmer
- Klimaanlage im beiden Schlafzimmern
- überwiegend unterkellert
- Naturschiefereindeckung
- großzügiges Grundstück
- An- und Ausbaupotential
- Carport
- Schwimmhalle im Garten

??????? ?????????: 23059015 - 65428 Rüsselsheim

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 23059015 - 65428 Rüsselsheim

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 218.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ?????????: 23059015 - 65428 Rüsselsheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Carel William Hanemann

Ludwigstraße 36 Mörfelden-Walldorf
E-Mail: moerfelden.walldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com