

Rüsselsheim / Haßloch

???????????? ???? ???? ???? ???? ????
????????????????, ?????? ???? ???? ????
????????????????, ?????? ???? ???? ???? ????
????, ????????? ???? ????-????, ????? ????
????

Αριθμός ακινήτου: 25059031



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 980.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 233 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 851 m²

Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

?? ??? ??????

???????? ?????????	25059031	???? ??????	980.000 EUR
???????????	ca. 233 m²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6		
?????????? ??? ??????????	4		
??????????	4	???? ????????????	2025
???? ????????????	1974	???????? ????????????	???????
????? ????????????	1 x ??????	???????????????????? ??????	ca. 211 m²
		???????	???????, WC ???????????, ??????, ???????????????? ?????????

Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
????? ??????????	?????????????	????????? ??????? ???????????	63.10 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ???????? ???	06.04.2035	???????????? ?????????????? ??????????	B
????? ??????????	????????? ??????????? ????? / ??????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1974

Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

?? ???????



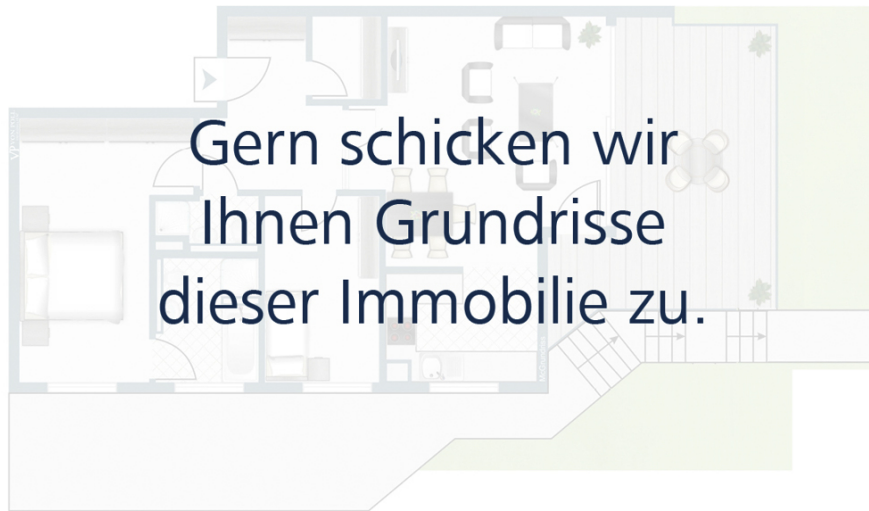
Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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

Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

?? ???????

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

VP VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

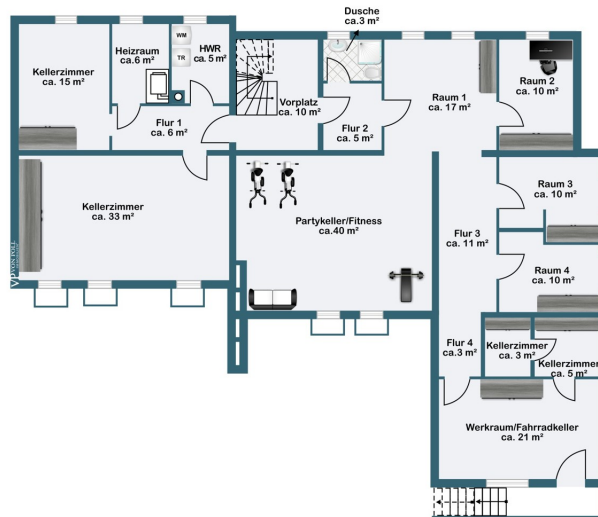
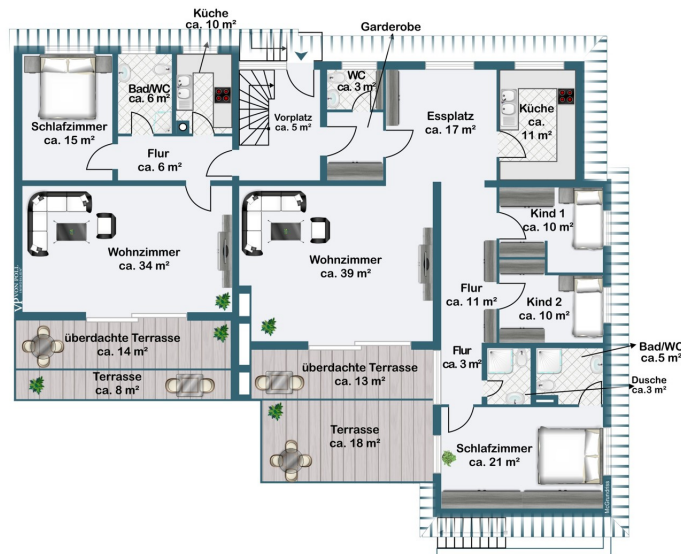


Finanzierung
berechnen



Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

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

- 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.

Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

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

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 Spazierengehen, Klettern, Minigolfen oder einfach nur zum Verweilen einlädt, als auch die Grünanlagen am Mainufer.

Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

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

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.

Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

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

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

Carel William Hanemann

Ludwigstraße 36, 64546 Mörfelden-Walldorf

Tel.: +49 6105 - 27 67 98 0

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com