

Rüsselsheim / Haßloch

Ηλιόλουστο μπανγκαλόου με κήπο, πλήρως ανακαινισμένο, έξυπνο σπίτι, αντλία θερμότητας αέρα, κεντρική τοποθεσία Ρήνου-Μάιν, κοντά στη φύση

Αριθμός ακινήτου: 25059031



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 980.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 233 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 851 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25059031	Τιμή αγοράς	980.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 233 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	6	Έτος ανακαίνισης	2025
Κατάσταση του ακινήτου	4	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	4	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 211 m <sup>2</sup>
Έτος κατασκευής	1974	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρισμός	Τελική ζήτηση ενέργειας	63.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	06.04.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1974

Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

VP 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)

Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Το ακίνητο

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



VON POLL  
FINANCE

## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

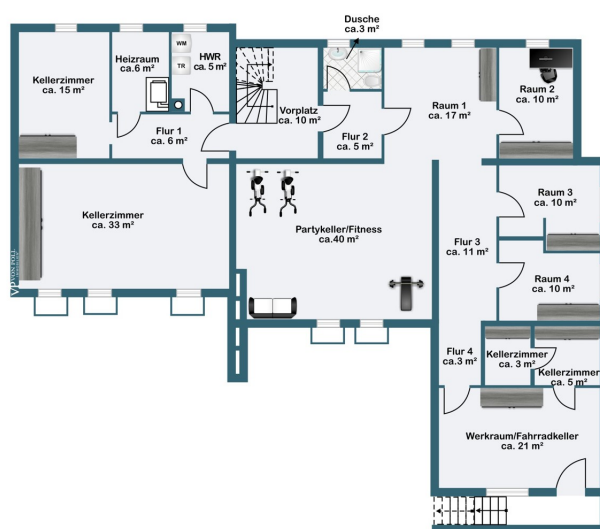
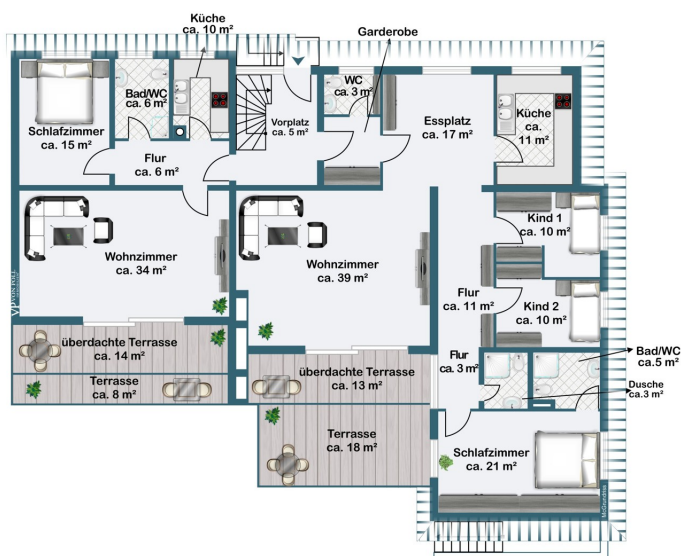


Finanzierung  
berechnen



Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Κάτοψη



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**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το πολυτελές μπανγκαλόου, που βρίσκεται σε ένα γενναιόδωρο οικόπεδο άνω των 800 τ.μ., δεν αφήνει τίποτα ανεκπλήρωτο. Σε ειδυλλιακή τοποθεσία στις όχθες του ποταμού Horlache, αυτό το πλήρως υπόγειο ακίνητο χτίστηκε γερά τη δεκαετία του 1970 και έχει υποστεί εκτεταμένες ανακαινίσεις τα τελευταία χρόνια. Προσφέρει το υψηλότερο επίπεδο άνεσης διαβίωσης σε ένα σύγχρονο σχεδιασμό. Συνολικά περίπου 233 τ.μ. χώρου διαβίωσης χωρίς εμπόδια είναι διαθέσιμοι σε ένα επίπεδο. Αυτό περιλαμβάνει ένα ξεχωριστό διαμέρισμα περίπου 75 τ.μ., που βρίσκεται επίσης σε αυτόν τον όροφο. Αυτό επιτρέπει την εύκολη εφαρμογή διαφόρων διαμορφώσεων διαβίωσης, ανάλογα με τις ανάγκες. Δύο ευρύχωρες, μερικώς καλυμμένες βεράντες με νοτιοδυτικό προσανατολισμό συνδέουν τον χώρο διαβίωσης με τον εκτεταμένο κήπο που μοιάζει με πάρκο. Ο κήπος είναι πλήρως περιφραγμένος, εξασφαλίζοντας μέγιστη ιδιωτικότητα. Ένα εξωτερικό τζάκι και ένας επιπλέον χώρος καθιστικού στον κήπο ολοκληρώνουν αυτό το ειδυλλιακό σκηνικό. Οι χώροι διαβίωσης αποπνέουν διαχρονική κομψότητα. Τα εξαιρετικά ευρύχωρα σαλόνια με παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την οροφή είναι ιδιαίτερα εντυπωσιακά. Τα τρία μπάνια και ένα ξεχωριστό WC επισκεπτών σε αυτόν τον όροφο προσφέρουν εξαιρετική άνεση. Το υπόγειο διαθέτει αρκετούς τελειωμένους χώρους διαβίωσης και ένα επιπλέον ντους. Μια αίθουσα εκδηλώσεων/γυμναστηρίου 39 τ.μ. είναι επίσης ένα αξιοσημείωτο χαρακτηριστικό. Όλα τα δωμάτια είναι θερμαινόμενα και εξοπλισμένα με παράθυρα. Οι συνήθειες βοηθητικοί χώροι ολοκληρώνουν τις παροχές του υπογείου. Το σπίτι είναι εξοπλισμένο με τεχνολογία αιχμής. Ένα σύστημα έξυπνου σπιτιού επιτρέπει τον έλεγχο του εσωτερικού φωτισμού, των καλοριφέρ και των ηλεκτρικών ρολών, μεταξύ άλλων χαρακτηριστικών. Ένα σύστημα παρακολούθησης βίντεο παρέχει πρόσθετη ασφάλεια. Μια αντλία θερμότητας με πηγή αέρα εγκαταστάθηκε τους τελευταίους μήνες, εξασφαλίζοντας ενεργειακά αποδοτική θέρμανση. Με αυτό το ακίνητο, αποκτάτε ένα πολυτελές σπίτι που, με

τα υψηλής ποιότητας χαρακτηριστικά του και την καλοσχεδιασμένη διαρρύθμισή του, προσφέρει μια αποκλειστική εμπειρία διαβίωσης. Απολαύστε την ειδυλλιακή τοποθεσία με τις πολυάριθμες ευκαιρίες αναψυχής χωρίς να θυσιάσετε τις ανέσεις των εξαιρετικών υποδομών. Η μητρόπολη της Φρανκφούρτης, το αεροδρόμιο και οι πόλεις Μάιντς, Βισμπάντεν και Ντάρμστατ είναι εύκολα προσβάσιμες με αυτοκίνητο ή με τα μέσα μαζικής μεταφοράς.

**Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 63.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*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**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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