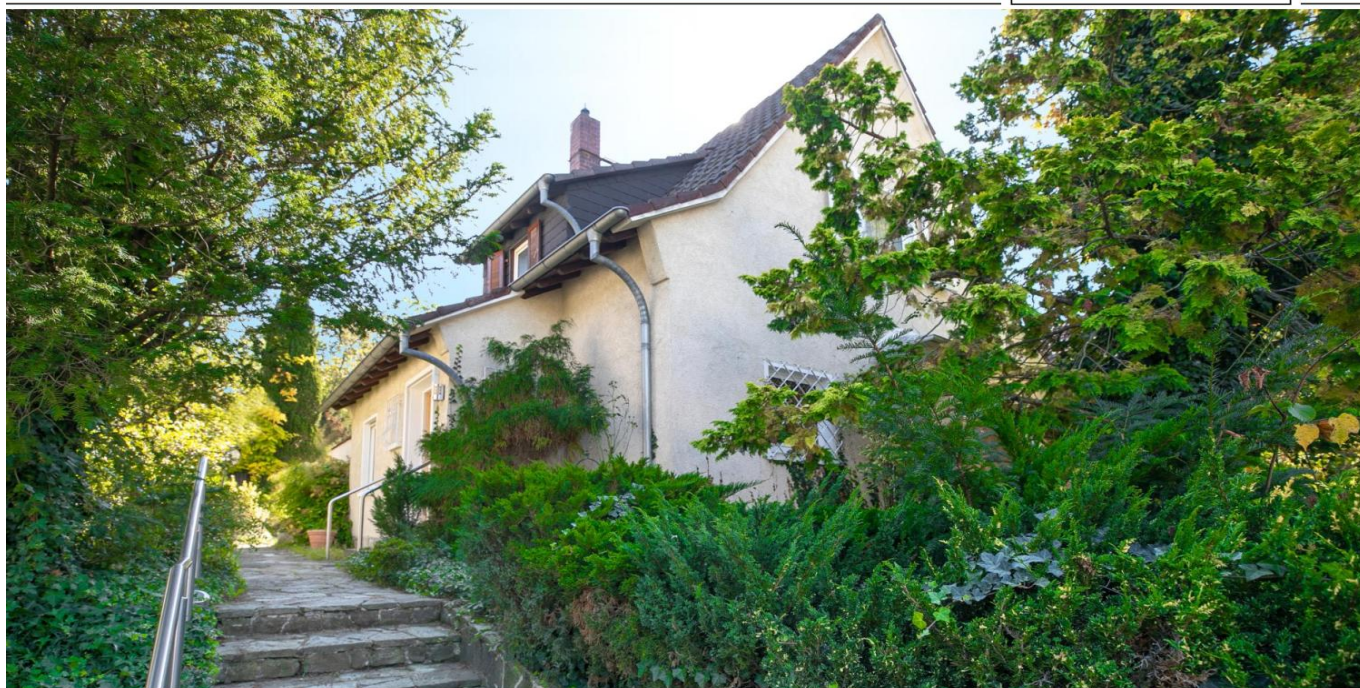


Rüsselsheim am Main

## Kis gyöngyszem az Ostpark közelében; Különálló családi ház csodálatos kerttel

VP azonosító: 25059025



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

VÉTELÁR: 498.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 86 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 631 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25059025                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 86 m <sup>2</sup>                |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 4                                    |
| Hálósobák             | 3                                    |
| Fürdoszobák           | 1                                    |
| Építés éve            | 1958                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 498.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2018                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 45 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély                               |

VP azonosító: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 23.05.2034    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 325.00 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1957                       |

VP azonosító: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



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)

VP azonosító: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Az ingatlan



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



## 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



VP azonosító: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Az első benyomás

Ez a bájos, különálló ház egy nagy, délnyugati fekvésű telken, közvetlenül az Ostpark mellett, ritka lehetőséget kínál. Az eredetileg 1958-ban épült, teljes pincével rendelkező ingatlan jelenleg mindössze körülbelül 86 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, de a több mint 600 m<sup>2</sup>-es telekmérettel rengeteg tervezési lehetőséget kínál. Ez lehetővé teszi, hogy leendő otthonát személyes preferenciái szerint modernizálja, vagy – kihasználva az opcionális bővítési vagy új építési lehetőséget – jelentősen bővítse azt. Az ingatlan jól karbantartott, bár felújításra szoruló állapotban van. Az elrendezés klasszikus és funkcionális: Az emeleten a természetes fénnel rendelkező fürdőszoba mellett három hálószoba található. Ezek közül kettőhöz erkély tartozik, ahonnan kilátás nyílik a kertre és a szomszédos Ostparkra. A földszinten található tágas nappali/étkező világos és hívogató, közvetlen terasz- és kertkapcsolattal. A konyhából is ki lehet jutni a teraszra és a kertbe. Az Ostpark közvetlen szomszédsága különösen figyelemre méltó. Az ingatlan közvetlenül egy tágas parkkal határos, így magas fokú magánéletet és rekreációs értéket biztosít. A kertben saját kút található, amely biztosítja a fenntartható öntözést. A ház egy keresett lakóövezetben található, amely ötvözi a családbarát, nyugodt, természetközeli életet a városi szolgáltatások kiváló elérhetőségével. Bevásárlási lehetőségek, iskolák, óvodák és tömegközlekedési kapcsolatok is könnyen elérhetők. További információ és időpontfoglalás kérésre lehetséges. Szeretettel várjuk, hogy személyesen is megtekinthessük az ingatlant.

VP azonosító: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 325.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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