

Rüsselsheim / Haßloch

Napos kerti bungalow, teljesen felújított, okosotthon, levego-víz hoszivattyúval, központi Rajna-Majna helyen, közel a természethez

VP azonosító: 25059031



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 980.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 233 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 851 m²

VP azonosító: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

Áttekintés

VP azonosító	25059031	Vételár	980.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 233 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Modernizálás / felújítás	2025
Hálószobák	4	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Fürdoszobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1974	Hasznos terület	ca. 211 m ²
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

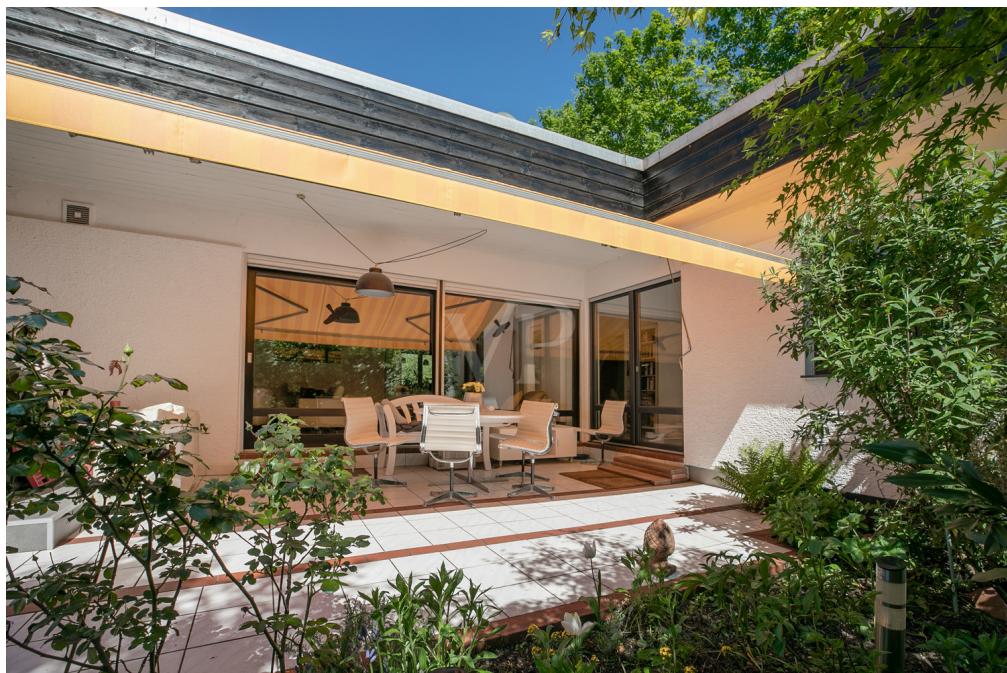
VP azonosító: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	63.10 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.04.2035	Energiahatékonysági besorolás /	B
Energiaforrás	Hoszivattyú	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1974

VP azonosító: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

Az ingatlan



VP azonosító: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

Az ingatlan



VP azonosító: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

Az ingatlan



VP azonosító: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

Az ingatlan



VP azonosító: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

Az ingatlan



VP azonosító: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

Az ingatlan



VP azonosító: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

Az ingatlan



VP azonosító: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

Az ingatlan



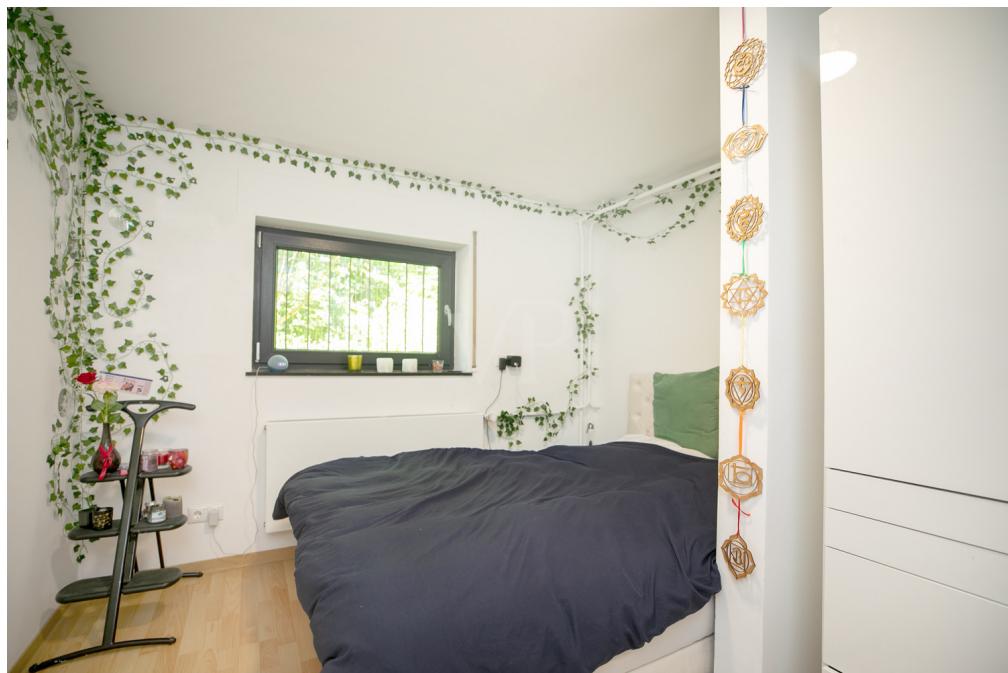
VP azonosító: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

Az ingatlan



VP azonosító: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

Az ingatlan



VP azonosító: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

Az ingatlan



VP azonosító: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

Az ingatlan



VP azonosító: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

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

VP azonosító: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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 WORLD

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

VP VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

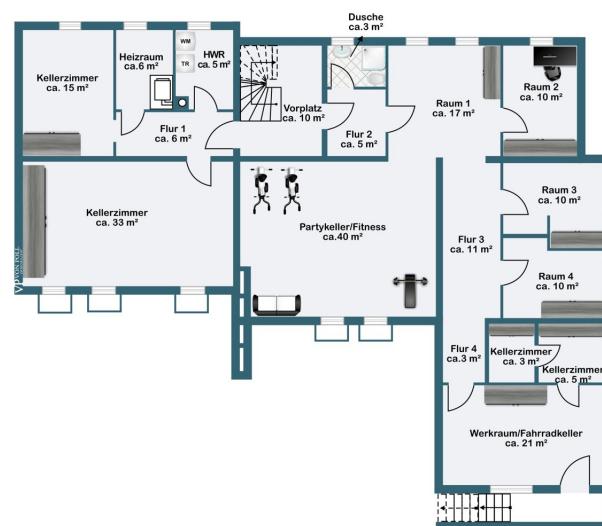
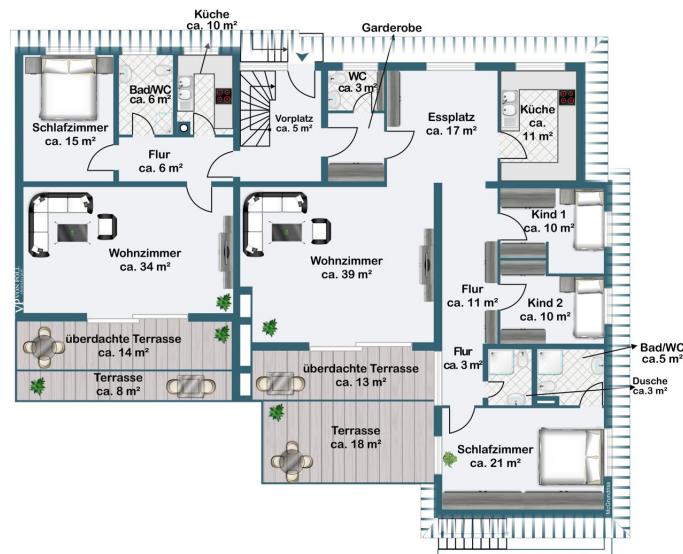
Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



VP azonosító: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

Az elso benyomás

Ez a luxus bungalow, amely egy több mint 800 m²-es, tágas telken fekszik, semmi kívánnivalót nem hagy maga után. Idilli helyen, a Horlache folyó partján található, teljesen alápincézett ingatlan az 1970-es években masszívan épült, és az elmúlt években átfogó felújításon esett át. A legmagasabb szintű lakhatási kényelmet kínálja modern dizájnban. Összesen körülbelül 233 m² akadálymentesített lakótér áll rendelkezésre egy szinten. Ez magában foglal egy különálló, körülbelül 75 m²-es apartmant is, amely szintén ezen az emeleten található. Ez lehetővé teszi a különbözo lakhatási elrendezések egyszerű megvalósítását, szükség szerint. Két tágas, részben fedett, délnyugatra néző terasz köti össze a lakóteret a hatalmas, parkosított kerttel. A kert teljesen zárt, így maximális privátszférát biztosít. Egy kültéri kandalló és egy további ülosarok a kertben teszi teljessé ezt az idilli környezetet. A lakóterek idotlen eleganciát árasztanak. A kivételesen tágas nappalik padlótól mennyezetig éró ablakokkal különösen lenyugözoek. A három fürdoszoba és egy külön vendég-WC ezen az emeleten kivételes kényelmet kínál. Az alagsorban több kész lakótér és egy további zuhanyzó található. Figyelemre méltó tulajdonság egy 39 négyzetméteres rendezvény-/fitneszterem is. minden helyiség futött és ablakokkal felszerelt. A pince kényelmét a szokásos háztartási helyiségek teszik teljessé. A ház a legmodernebb technológiával van felszerelve. Az okosotthon rendszer lehetővé teszi a belső világítás, a radiátorok és az elektromos redonyök vezérlését, többek között. A videomegfigyelo rendszer további biztonságot nyújt. Az elmúlt hónapokban levego-víz hosszívattyút telepítettek, amely energiatakarékos futést biztosít. Ezzel az ingatlannal egy tekintélyes otthonra tesz szert, amely magas színvonalú felszereltséggel és jól megtervezett elrendezésével exkluzív lakhatási élményt kínál. Elvezze az idilli helyszínt számos kikapcsolódási lehetőséggel anélkül, hogy le kellene mondania a kiváló infrastruktúra kényelméről. Frankfurt metropoliszába, a repülőtérrre, valamint Mainz, Wiesbaden és Darmstadt városaiba autóval vagy tömegközlekedéssel gyorsan el lehet jutni.

VP azonosító: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

Részletes felszereltség

- 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.

VP azonosító: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

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 ausgebauten 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 Kunstmuseum 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.

VP azonosító: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com