

Rüsselsheim / Haßloch

Napos kerti bungaló, teljesen felújított, okosotthon, levegő-víz hőszivattyúval, 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 első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

Áttekintés

VP azonosító	25059031
Hasznos lakótér	ca. 233 m ²
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	4
Építés éve	1974
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	980.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 211 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.04.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	63.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
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



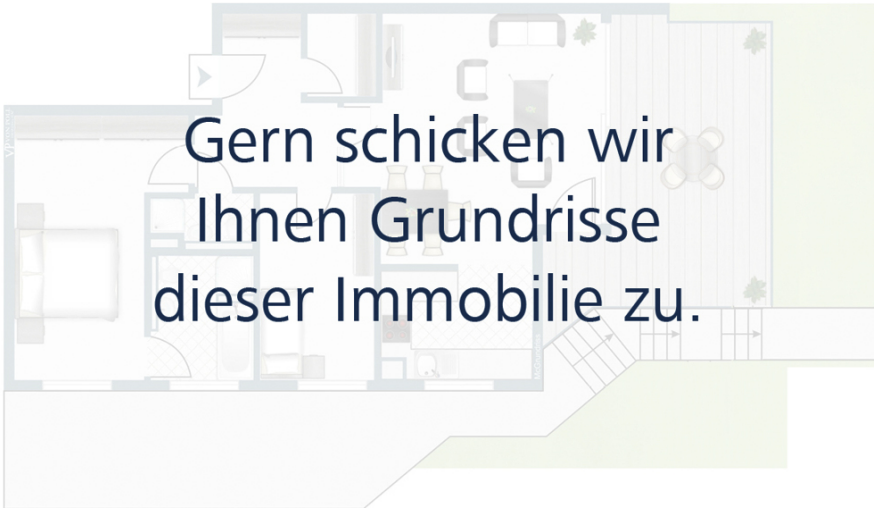
VP azonosító: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

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



VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

Az ingatlan

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
OF THE WORLD®

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

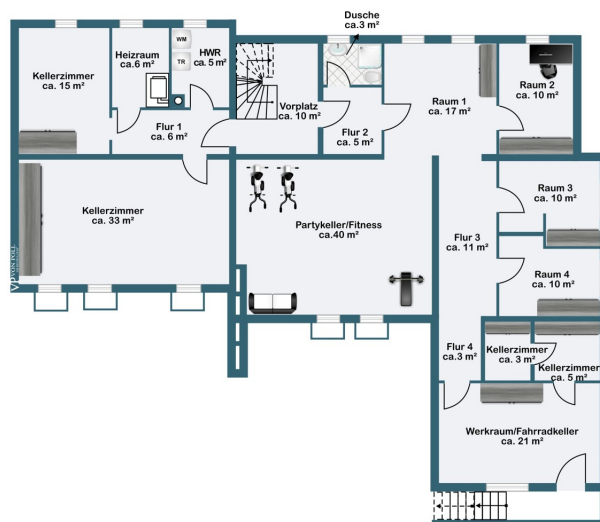
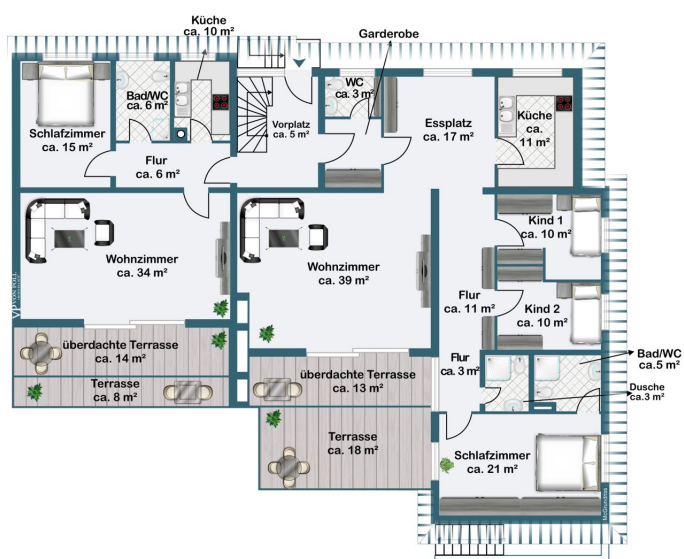


Finanzierung
berechnen



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 első benyomás

Ez a luxus bungaló, amely egy több mint 800 m²-es, tágas telken fekszik, semmi kívánnivalót nem hagy maga után. Idilli helyen, a Horlache folyó partján található, teljesen alapincézett 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 különböző 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 ülsősarok a kertben teszi teljessé ezt az idilli környezetet. A lakótér eleganciát árasztanak. A kivételesen tágas nappali padlótól mennyezetig érő ablakokkal különösen lenyűgözőek. A három fürdőszoba 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 futópad 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 redőnyök vezérlését, többek között. A videomegfigyelő rendszer további biztonságot nyújt. Az elmúlt hónapokban levegő-víz hőszivattyút telepítettek, amely energiatakarékos futást biztosít. Ezzel az ingatlannal egy tekintélyes otthonra tesz szert, amely magas színvonalú felszereltségével és jól megtervezett elrendezésével exkluzív lakhatási élményt kínál. Élvezze az idilli helyszínt számos kikapcsolódási lehetőséggel anélkül, hogy le kellene mondania a kiváló infrastruktúra kényelméről. Frankfurt metropoliszába, a repülőtérre, 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 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: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

További információ / adatok

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 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: 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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com