

Raunheim

# Großzügiges Mehrfamilienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in zentraler Rhein-Main Lage

Codice oggetto: 26059012



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

PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 565 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 907 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26059012 - 65479 Raunheim**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26059012 - 65479 Raunheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26059012</b>
Superficie netta	<b>ca. 565 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>11</b>
Camere da letto	<b>8</b>
Bagni	<b>8</b>
Anno di costruzione	<b>1985</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Carport, 5 x superficie libera, 3 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>Su richiesta</b>
Casa	<b>Casa plurifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Ammodernato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 277 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 26059012 - 65479 Raunheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	100.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.06.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

Codice oggetto: 26059012 - 65479 Raunheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26059012 - 65479 Raunheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26059012 - 65479 Raunheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26059012 - 65479 Raunheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26059012 - 65479 Raunheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26059012 - 65479 Raunheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26059012 - 65479 Raunheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26059012 - 65479 Raunheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26059012 - 65479 Raunheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26059012 - 65479 Raunheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26059012 - 65479 Raunheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26059012 - 65479 Raunheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26059012 - 65479 Raunheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26059012 - 65479 Raunheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26059012 - 65479 Raunheim

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 26059012 - 65479 Raunheim

## La proprietà



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



**Codice oggetto: 26059012 - 65479 Raunheim**

## Una prima impressione

Dieses freistehende und sehr gepflegte Mehrfamilienhaus bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 565 m<sup>2</sup> sowie der Nähe zum Zentrum der Stadt Frankfurt/M. und dem Flughafen ideale Voraussetzungen für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ursprünglich 1961 in solider Bauweise errichtet und 1985 durch einen Neubau mit Doppelgarage erweitert, befindet sich die fortlaufend modernisierte Immobilie in einem absolut zeitgemäßen Zustand und überzeugt durch eine qualitativ hochwertige Ausstattung.

Das Objekt ist aktuell in 4 abgeschlossene Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 84 m<sup>2</sup>, ca. 98 m<sup>2</sup>, ca. 132 m<sup>2</sup> sowie einer Maisonette mit ca. 251 m<sup>2</sup> unterteilt. Insgesamt stehen derzeit 11 Zimmer und 8 Badezimmer zur Verfügung. Das Kellergeschoss ist teilweise wohnwirtschaftlich nutzbar z. B. als Büro. Die mit Bedacht und Weitsicht geplante Grundrissgestaltung ermöglicht zusätzlich eine optionale Aufteilung in kleinere Wohneinheiten. Damit bietet sich eine komfortable Ausgangssituation für mehrere Parteien, größere Familienverbände oder alternative Nutzungskonzepte.

Die Ausstattung ist von gehobener Qualität. Hochwertige Fußböden aus Carrara-Marmor, Parkett und Granit prägen das Wohnambiente, in dem neuen Gebäudeteil in Verbindung mit Fußbodenheizung über alle Wohnetagen. Schallschutzfenster bieten zusätzlichen Komfort. Der großzügige 2-geschossige Wintergarten, der 1988 angebaut wurde, verbindet beide Gebäudeteile und bietet eine lichtdurchflutete Erweiterung der Wohnfläche. Er ist zentraler Bestandteil der Immobilie und zugleich Zugang in den gepflegten Garten mit überdachtem Freisitz.

Zu den besonders hervorzuhebenden Modernisierungsmaßnahmen zählt die bereits 1989 vorgenommene COLOROC-Einkleidung der gesamten Fassade. Diese steigert die Energieeffizienz, sorgt für ein gepflegtes Erscheinungsbild und steht für Langlebigkeit. Erst 2018 wurde das Dach mit glasierten Ziegeln vollständig neu eingedeckt.

Für Fahrzeuge stehen drei Garagen, ein Carport und fünf PKW-Stellplätze zur Verfügung. Abgerundet wird diese Immobilienofferte durch eine hervorragende Infrastruktur, die eine komfortable Anbindung an öffentliche Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und das Verkehrsnetz gewährleistet. Der Bahnhof ist fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar, der Frankfurter Flughafen mit dem Auto in ca. 9 Minuten, mit der S-Bahn in ca. 16 Minuten. Die Frankfurter City kann mit dem PKW in ca. 20 Minuten angesteuert werden.

Dieses Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung und flexible Optionen zur Raumaufteilung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

**Codice oggetto: 26059012 - 65479 Raunheim**

## **Dettagli dei servizi**

- freistehendes, sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus
- 4 abgeschlossene Wohnungen
- optional Unterteilung in kleinere Wohneinheiten möglich
- teilweise Fußbodenheizung
- hochwertige Fußböden (Marmor, Parkett, Granit)
- Schallschutzfenster
- Kamin
- Kaminofen
- Wintergarten
- überdachter Freisitz
- glasierte Dachziegel
- 2 Terrassen
- Gartenhaus
- Brunnen
- Zisterne
- 3 Garagen
- 1 Carport
- 5 PKW-Stellplätze
- top Infrastruktur

**Durchgeführte Modernisierungen/ Erweiterungen:**

**2018 Dacheindeckung mit glasierten Ziegeln erneuert**

**2010 Einbau eines Badezimmers im Kellergeschoss**

**1989 COLOROC-Einkleidung der gesamten Fassade**

**1988 Anbau eines 2-geschossigen Wintergartens**

**1988 Errichtung eines Carports**

**1985 2-geschossiger Anbau mit Doppelgarage**

**u.v.m.**

**Codice oggetto: 26059012 - 65479 Raunheim**

## **Tutto sulla posizione**

**Raunheim am Main liegt in der Rhein-Main Metropolregion, einer der wachstumsstärksten Regionen Europas, im nördlichen Teil des Kreises Groß-Gerau in unmittelbarer Nachbarschaft zu Rüsselsheim, Frankfurt am Main und dem Frankfurter Flughafen, sowie Mainz und Wiesbaden.**

**Raunheim bietet den rd. 17.000 Einwohnern ein gut ausgebautes Kinder- und Jugendbetreuungsangebot, Kindergärten, Schulen sowie großzügig vorhandene Erholungs- und Erlebnisflächen. Im modernen Stadtzentrum finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.**

**Raunheim verfügt über eine herausragende regionale und überregionale Verkehrsanbindung. Die Stadt liegt unmittelbar an der A3 und A67 und verfügt über einen S-Bahnanschluss (S8/S9) sowie regionale Buslinien. Die Metropolen Frankfurt a.M., Wiesbaden und Mainz sind somit verkehrsgünstig schnell zu erreichen. Im öffentlichen Personennahverkehr besteht ein S-Bahnanschluss ebenfalls nach Frankfurt, Mainz und Wiesbaden. Zudem gibt es eine innerstädtische Buslinie. Raunheim ist eingebunden in die Buslinie 72 zwischen Ginsheim und dem Frankfurter Flughafen.**

**Codice oggetto: 26059012 - 65479 Raunheim**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26059012 - 65479 Raunheim**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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