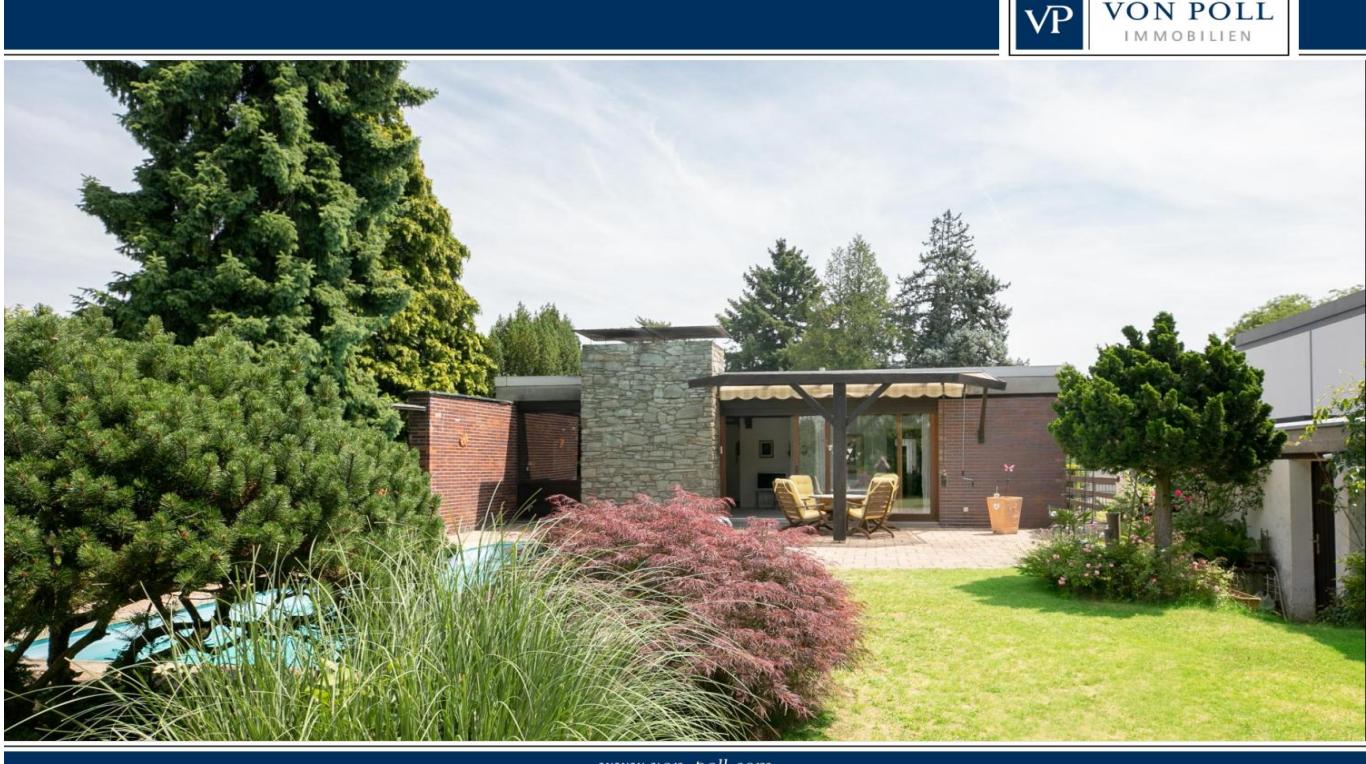


Rüsselsheim am Main

Bungalow ben tenuto con ampio giardino esposto a sud-ovest in una zona residenziale ambita

Codice oggetto: 25059018



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 137 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 723 m²

Codice oggetto: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

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

Codice oggetto: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25059018
Superficie netta	ca. 137 m ²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2012
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 116 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	179.60 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	01.07.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965

Codice oggetto: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

La proprietà



Codice oggetto: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

La proprietà



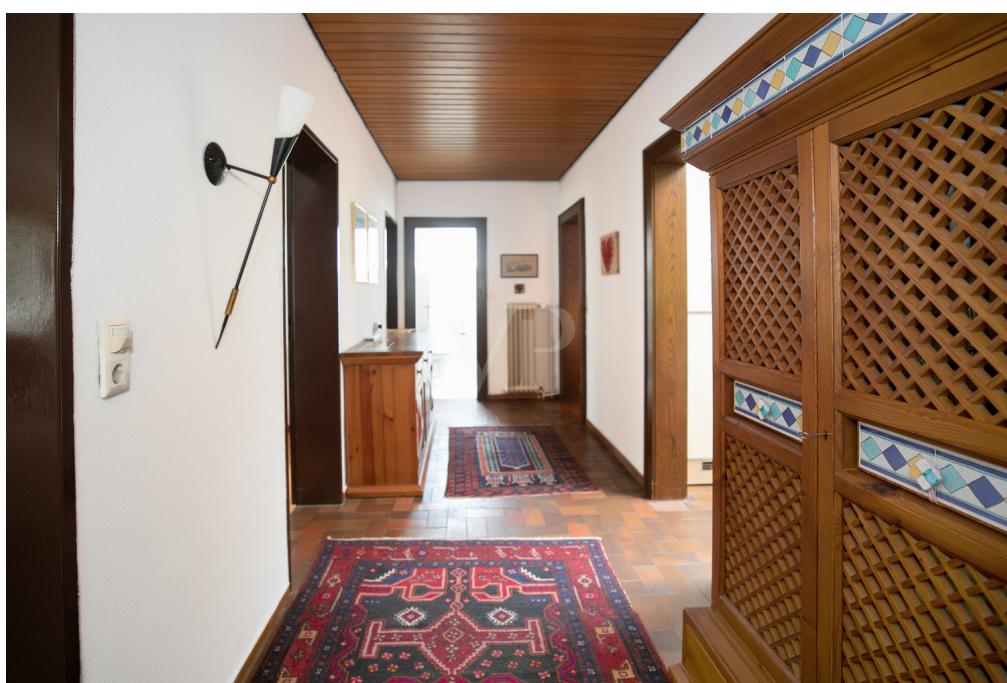
Codice oggetto: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

La proprietà



Codice oggetto: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

La proprietà



Codice oggetto: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

La proprietà



Codice oggetto: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

La proprietà



Codice oggetto: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

La proprietà



Codice oggetto: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

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

Codice oggetto: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

La proprietà

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

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 OF THE WORLD

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

Codice oggetto: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

La proprietà

VP VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung berechnen



Codice oggetto: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

Una prima impressione

Vivere in una casa di proprietà su un unico livello. Questo bungalow ben curato in una ricercata zona residenziale di Rüsselsheim lo rende possibile. La proprietà, distribuita su un unico piano con seminterrato completo, offre circa 137 metri quadrati di superficie abitabile. La zona giorno centrale è generosa e si estende per circa 55 metri quadrati. Collega armoniosamente la zona giorno e la sala da pranzo con una cucina a pianta aperta che soddisfa gli standard moderni. Le finestre a tutta altezza e i lucernari garantiscono un'eccellente illuminazione naturale. Un camino offre un piacevole tepore durante i mesi più freddi e contribuisce a creare un'atmosfera accogliente. Immerso in un ampio giardino esposto a sud-ovest, l'area esterna del bungalow offre le condizioni ideali per il relax e lo svago, soprattutto in estate, e può essere progettata individualmente secondo i desideri dei nuovi proprietari. Una piscina invita a rinfrescarsi nelle giornate più calde, mentre un pozzo contribuisce all'irrigazione economica del giardino. Il bungalow presenta una facciata in mattoni esteticamente senza tempo, resistente e di facile manutenzione. La posizione privilegiata del bungalow, gli ottimi collegamenti di trasporto e la vicinanza a servizi essenziali come scuole, negozi e strutture mediche contribuiscono al suo fascino. Questa proprietà ben tenuta, sebbene necessiti di ammodernamento, è disponibile per l'occupazione immediata. Interessati? Approfittate di questa opportunità per vedere l'immobile di persona. Vi invitiamo cordialmente a visionarlo e non vediamo l'ora di contattarvi per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento.

Codice oggetto: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

Dettagli dei servizi

- Flachdachbunglow
- bevorzugte Wohnlage
- vollständig unterkellert
- Klinker-Fassade
- großer Wohn-/ Essbereich mit offener Küche (ca. 55 qm)
- Kamin
- große, mit Naturstein belegte Terrasse
- großer Süd-West Garten
- Pool
- Brunnen
- Garage

Codice oggetto: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 179.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Codice oggetto: 25059018 - 65428 Rüsselsheim am Main

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com