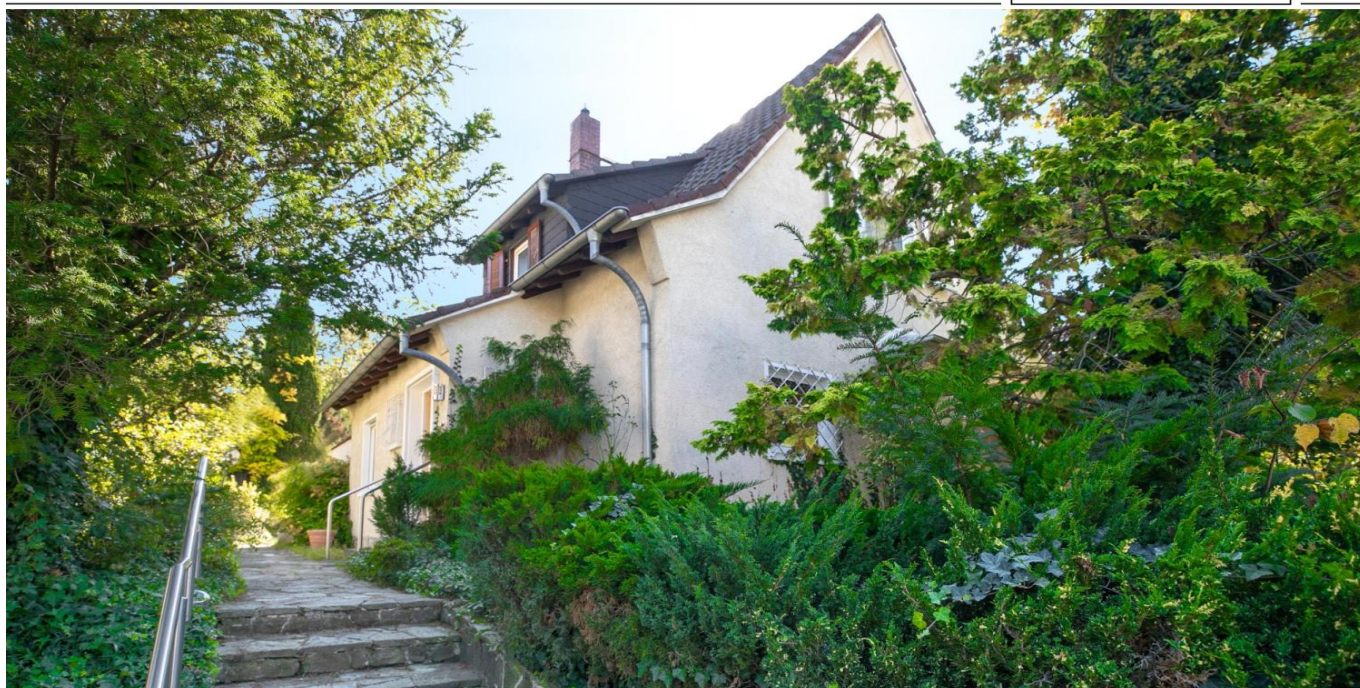


Rüsselsheim am Main

Piccolo gioiello vicino a Ostpark; casa unifamiliare indipendente con uno splendido giardino

Codice oggetto: 25059025



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 498.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 86 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 631 m²

Codice oggetto: 25059025 - 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: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25059025
Superficie netta	ca. 86 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1958
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	498.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 45 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	23.05.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	325.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1957

Codice oggetto: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

La proprietà



Codice oggetto: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

La proprietà



Codice oggetto: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

La proprietà



Codice oggetto: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

La proprietà



Codice oggetto: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

La proprietà



Codice oggetto: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

La proprietà



Codice oggetto: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

La proprietà



Codice oggetto: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

La proprietà



Codice oggetto: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

La proprietà



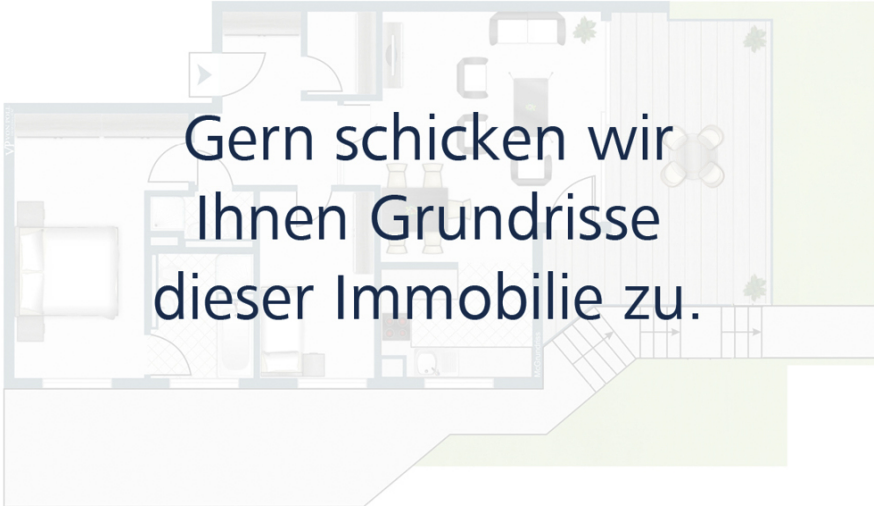
Codice oggetto: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

La proprietà

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

Codice oggetto: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

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



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Codice oggetto: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

Una prima impressione

Questa affascinante casa indipendente su un ampio terreno esposto a sud-ovest, direttamente adiacente all'Ostpark, rappresenta una rara opportunità. Costruita originariamente nel 1958 e dotata di un seminterrato completo, la proprietà offre attualmente solo circa 86 m² di superficie abitabile, ma con una superficie del terreno di oltre 600 m², offre numerose possibilità di progettazione. Questo vi permetterà di modernizzare la vostra futura casa in base alle vostre preferenze personali o, sfruttando l'ampliamento opzionale o il potenziale di nuova costruzione, di ampliarla significativamente. L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione, sebbene necessiti di ristrutturazione. La disposizione è classica e funzionale: al piano superiore, oltre a un bagno con luce naturale, ci sono tre camere da letto. Due di queste hanno balconi con vista sul giardino e sull'adiacente Ostpark. L'ampia zona giorno/pranzo al piano terra è luminosa e accogliente, con accesso diretto alla terrazza e al giardino. Anche la cucina ha accesso alla terrazza e al giardino. La posizione direttamente adiacente all'Ostpark è particolarmente degna di nota. La proprietà confina direttamente con un ampio parco, offrendo un elevato grado di privacy e valore ricreativo. Il giardino è dotato di un pozzo privato, che garantisce un'irrigazione sostenibile. La casa è situata in una ricercata zona residenziale che coniuga la tranquillità e la vicinanza alla natura, ideali per le famiglie, con un ottimo accesso a tutti i servizi urbani. Negozi, scuole, asili e collegamenti con i mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili. Ulteriori informazioni e un appuntamento per una visita sono disponibili su richiesta. Non vediamo l'ora di mostrarvi l'immobile di persona.

Codice oggetto: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25059025 - 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 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.

Codice oggetto: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.5.2034.
Endenergiebedarf beträgt 325.00 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25059025 - 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