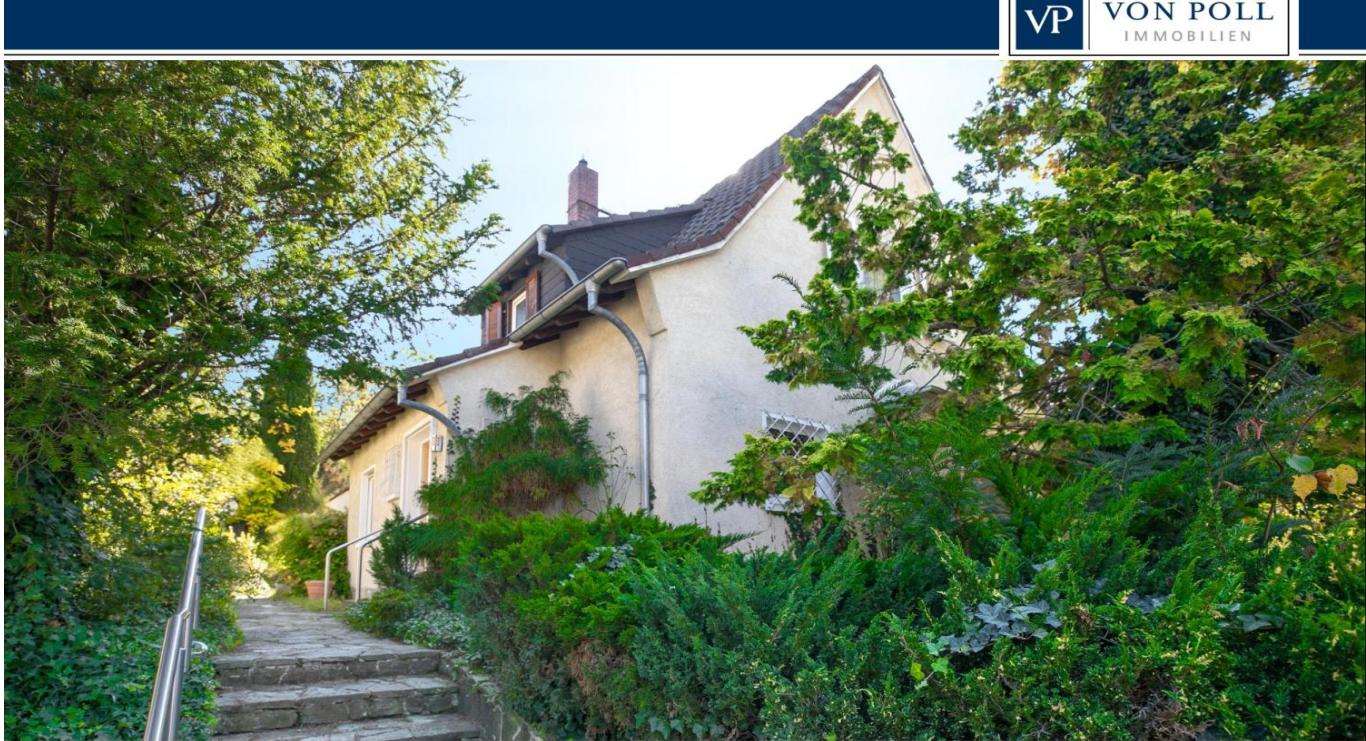


Rüsselsheim am Main

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

**Codice oggetto: 25059025**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 498.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 86 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 631 m<sup>2</sup>**

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	Prezzo d'acquisto	498.000 EUR
Superficie netta	ca. 86 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1958	Superficie linda	ca. 45 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	325.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	23.05.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	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

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: 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 Verkaufsstrategie 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)



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 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, ma con una superficie del terreno di oltre 600 m<sup>2</sup>, 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 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: 25059025 - 65428 Rüsselsheim am Main**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 325.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 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](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)