

Rüsselsheim / Haßloch

# Bungalow soleggiato con giardino, completamente ristrutturato, casa intelligente, pompa di calore ad aria, posizione centrale sul Reno-Meno, vicino alla natura

Codice oggetto: 25059031



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

PREZZO D'ACQUISTO: 980.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 233 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 851 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

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

Codice oggetto: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25059031
Superficie netta	ca. 233 m²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	4
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	980.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 211 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	06.04.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	63.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974



Codice oggetto: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La proprietà





Codice oggetto: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La proprietà



Codice oggetto: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La proprietà





Codice oggetto: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La proprietà



Codice oggetto: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La proprietà



Codice oggetto: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La proprietà





Codice oggetto: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La proprietà



Codice oggetto: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La proprietà





Codice oggetto: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La proprietà



Codice oggetto: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La proprietà



Codice oggetto: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La proprietà





Codice oggetto: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La proprietà





Codice oggetto: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

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

Codice oggetto: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## La proprietà

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](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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

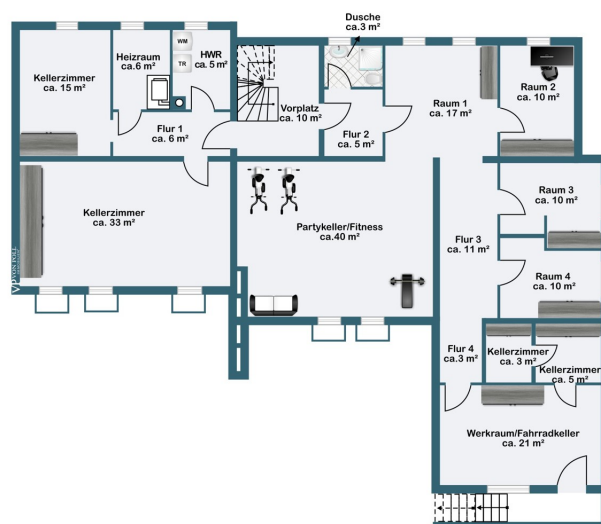
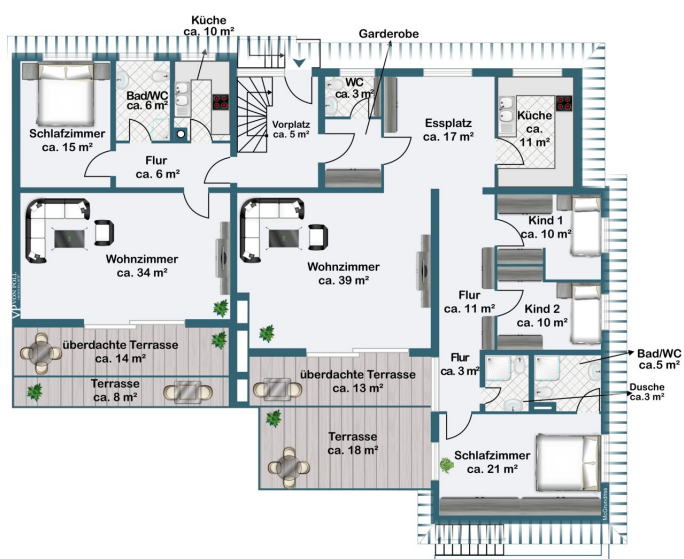


Finanzierung  
berechnen



Codice oggetto: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch**

## Una prima impressione

Questo lussuoso bungalow, situato su un generoso terreno di oltre 800 m<sup>2</sup>, non lascia nulla a desiderare. In posizione idilliaca sulle rive del fiume Horlache, questa proprietà completamente seminterrata è stata costruita in modo solido negli anni '70 ed è stata oggetto di ampi lavori di ristrutturazione negli ultimi anni. Offre il massimo comfort abitativo in un design contemporaneo. Un totale di circa 233 m<sup>2</sup> di superficie abitabile senza barriere architettoniche è disponibile su un unico livello. Questo include un appartamento separato di circa 75 m<sup>2</sup>, anch'esso situato su questo piano. Ciò consente di realizzare facilmente diverse soluzioni abitative in base alle esigenze. Due ampie terrazze parzialmente coperte, esposte a sud-ovest, collegano la zona giorno con l'ampio giardino simile a un parco. Il giardino è completamente recintato, garantendo la massima privacy. Un camino esterno e un'ulteriore area salotto in giardino completano questo ambiente idilliaco. Gli spazi abitativi emanano un'eleganza senza tempo. Gli ampi soggiorni con finestre a tutta altezza sono particolarmente suggestivi. I tre bagni e un WC separato per gli ospiti su questo piano offrono un comfort eccezionale. Il seminterrato dispone di diverse zone giorno rifinite e di un ulteriore bagno con doccia. Una sala feste/palestra di 39 mq è un ulteriore elemento di spicco. Tutte le stanze sono riscaldate e dotate di finestre. I consueti locali di servizio completano i comfort del seminterrato. La casa è dotata di tecnologie all'avanguardia. Un sistema di domotica consente il controllo dell'illuminazione interna, dei radiatori e delle tapparelle elettriche, tra le altre funzioni. Un sistema di videosorveglianza garantisce una maggiore sicurezza. Negli ultimi mesi è stata installata una pompa di calore ad aria, che garantisce un riscaldamento a risparmio energetico. Con questa proprietà, acquistate una casa di prestigio che, con le sue caratteristiche di pregio e la disposizione ben progettata, offre un'esperienza abitativa esclusiva. Godetevi la posizione idilliaca con le sue numerose opportunità ricreative senza rinunciare alle comodità di un'infrastruttura eccellente. La metropoli di Francoforte, l'aeroporto, le città di Magonza, Wiesbaden e Darmstadt sono rapidamente raggiungibili in auto e con i mezzi pubblici.

Codice oggetto: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Dettagli dei servizi

- 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.



Codice oggetto: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## 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: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 63.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25059031 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

## 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)