

Rüsselsheim

# Moderno appartamento in città con ampia terrazza sul tetto in posizione centrale

Codice oggetto: 25059036



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

PREZZO D'ACQUISTO: 225.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 65 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

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

Codice oggetto: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25059036
Superficie netta	ca. 65 m²
Piano	4
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1994

Prezzo d'acquisto	225.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale pesante
Certificazione energetica valido fino a	22.10.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	110.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

## 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: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

## 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: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

## Una prima impressione

In una posizione privilegiata nel centro città, tra il parco cittadino e la stazione ferroviaria, e a pochi passi dalla zona pedonale, vi aspetta questo moderno appartamento duplex. L'appartamento di circa 65 m<sup>2</sup> al 4° piano è raggiungibile con l'ascensore. L'ampia zona giorno e pranzo con cucina a pianta aperta è caratterizzata da finestre a tutta altezza ed è inondata di luce naturale, creando un'atmosfera accogliente in tutto l'appartamento. Un punto di forza particolare è l'ampia terrazza sul tetto, che offre una fantastica vista sulla città. La galleria sopra la zona giorno crea un senso di spazio unico e offre una varietà di possibilità di design. Il bagno è dotato di vasca, doccia separata e attacco per la lavatrice. Una cantina e un posto auto sotterraneo, inclusi nel prezzo di acquisto, completano la comodità di vivere in centro città. La posizione tra il parco cittadino e la stazione ferroviaria offre un'eccellente infrastruttura: negozi, ristoranti, medici e istituzioni culturali sono tutti facilmente raggiungibili a piedi. Il vicino parco cittadino con gli adiacenti prati del Meno invita a fare passeggiate e a praticare attività sportive, mentre la stazione ferroviaria, raggiungibile a piedi in circa 15 minuti, garantisce collegamenti ottimali con Francoforte sul Meno, Wiesbaden, Magonza e Darmstadt.

Codice oggetto: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

## Dettagli dei servizi

- zentrale Citylage zwischen Stadtpark und Bahnhof
- modernes Apartment
- Maisonette
- 4. Obergeschoss
- Lift
- barrierefreier Zugang
- offene Küche/ Einbauküche
- heller, großzügiger Wohn-/ Essbereich
- Galerie
- große, sonnige Dachterrasse mit Cityblick
- Badezimmer mit Wanne und Dusche; Anschluss für Waschmaschine
- 1 Tiefgaragenstellplatz

**Codice oggetto: 25059036 - 65428 Rüsselsheim**

## 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: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.10.2028.

Endenergiebedarf beträgt 110.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25059036 - 65428 Rüsselsheim

## 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)