

Rüsselsheim

# Freistehendes Einfamilienhaus mit wundervollem Garten in familienfreundlicher Wohnlage

????????? ??????????: 24059011

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 489.000 EUR • ??????????: ca. 117 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 500 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24059011 - 65428 Rüsselsheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24059011 - 65428 Rüsselsheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24059011	????? ???????	489.000 EUR
????????????	ca. 117 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3	????? ??????????????	2015
??????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1960	?????????????	ca. 64 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	????????, WC ?????????????, ???????????????? ????????, ??????????

???????? ?????????: 24059011 - 65428 Rüsselsheim

????????????? ???????????

???????????	?????????? ??????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	241.40 kWh/m²a
??????????????	18.06.2034	???????????	G
??????????????????		???????????????	
????????? ???		???????????	
????? ????????????	??????	????? ??????????????	1960
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ????????: 24059011 - 65428 Rüsselsheim

?? ????????



??????? ????????: 24059011 - 65428 Rüsselsheim

?? ????????



??????? ???????: 24059011 - 65428 Rüsselsheim

?? ????????



??????? ????????: 24059011 - 65428 Rüsselsheim

?? ????????



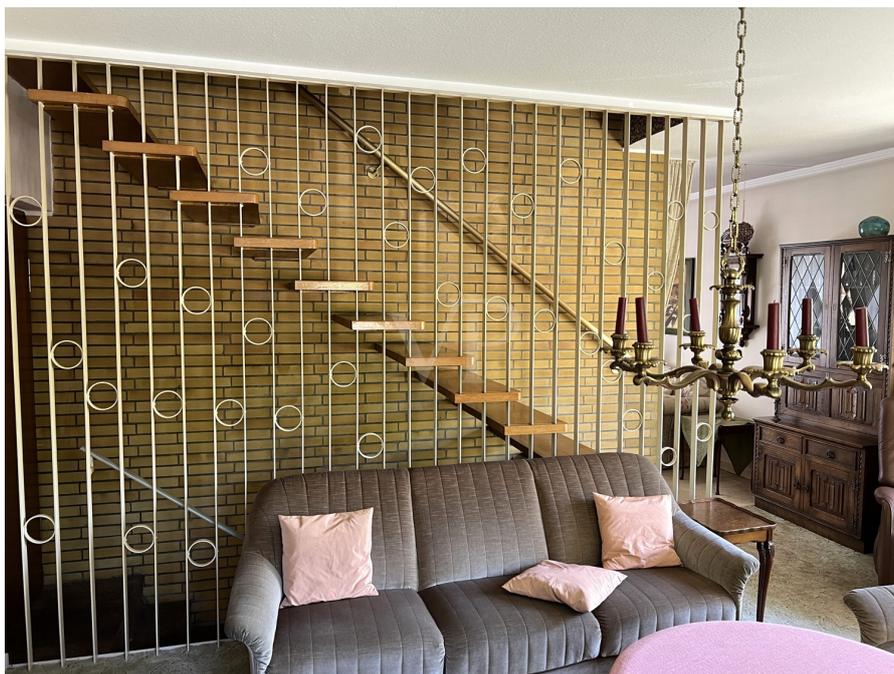
??????? ????????: 24059011 - 65428 Rüsselsheim

?? ????????



??????? ????????: 24059011 - 65428 Rüsselsheim

?? ????????



??????? ????????: 24059011 - 65428 Rüsselsheim

?? ????????



??????? ????????: 24059011 - 65428 Rüsselsheim

?? ????????



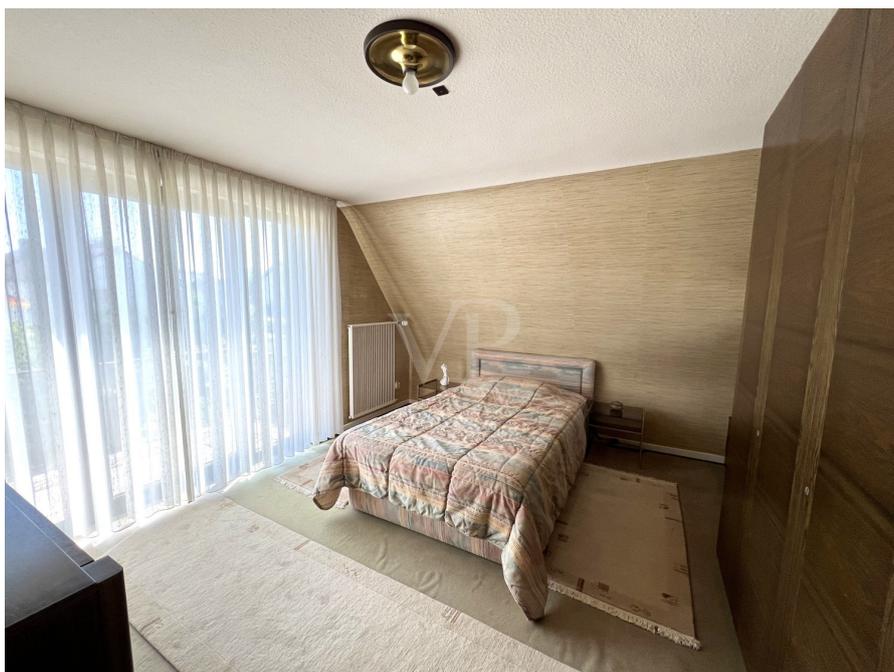
??????? ????????: 24059011 - 65428 Rüsselsheim

?? ????????



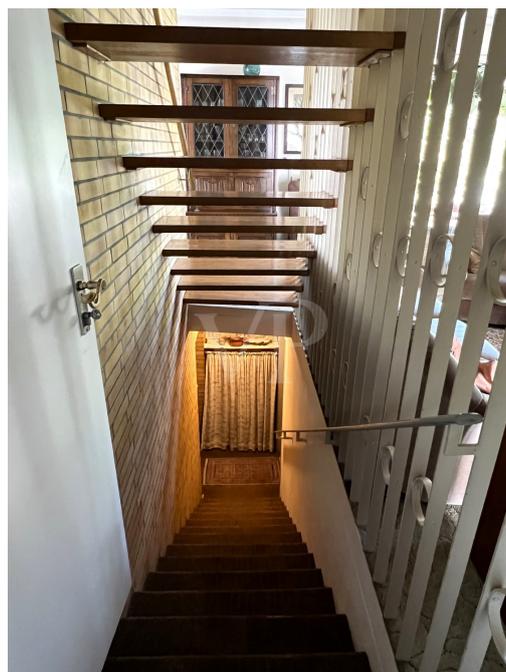
??????? ???????: 24059011 - 65428 Rüsselsheim

?? ????????



??????? ???????: 24059011 - 65428 Rüsselsheim

?? ????????



??????? ????????: 24059011 - 65428 Rüsselsheim

?? ????????



???????? ????????: 24059011 - 65428 Rüsselsheim

?? ????????



??????? ????????: 24059011 - 65428 Rüsselsheim

?? ????????



??????? ????????: 24059011 - 65428 Rüsselsheim

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

??????? ????????: 24059011 - 65428 Rüsselsheim

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**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



???????? ??????????: 24059011 - 65428 Rüsselsheim

?? ?????????

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

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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



??????? ???????: 24059011 - 65428 Rüsselsheim

??? ?????? ???????????

Wir freuen uns, Ihnen diese, im Erstbesitz befindliche Immobilie anbieten zu dürfen. Das ursprünglich 1960 in massiver Bauweise errichtete Haus ist vollständig unterkellert und erfreut mit einer durchdachten Grundrissgestaltung. So folgt das Erdgeschoss einem offenen Raumkonzept. Küche, Essbereich und der durch einen transparent gestalteten Treppenaufgang zweigeteilte Wohnbereich gehen fließend ineinander über. Das Obergeschoss präsentiert zwei Schlafzimmer, eines davon mit Balkon zur Gartenseite und ein vorgelagertes Durchgangszimmer. Dieses eignet sich hervorragend als Ankleide-/Lesezimmer oder Büro, gegebenenfalls in Kombination. Das ebenfalls auf dieser Etage befindliche Tageslichtbadezimmer wurde bereits vollständig saniert und neu gestaltet. Ausgestattet mit einer Spanndecke und einer großen Rainshower Dusche mit gemauerter Sitzbank präsentiert sich das Badezimmer absolut zeitgemäß. Eine weitere Dusche befindet sich in dem Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss, der zugleich über einen Zugang zum Garten verfügt. Beeindruckend ist sowohl die großzügige Terrasse, als auch der liebevoll angelegte, vollständig eingefriedete Garten, der seinen künftigen Bewohnern viel Freude bereiten wird. Ein an die Garage angebaute Raum dient sowohl als Werkstatt, als auch zum Unterstellen von Gartengeräten-, Möbeln, Grill und Fahrrädern. Ein großes Gartenhaus rundet das Platzangebot ab. Insgesamt befindet sich die Immobilie, die sich hervorragend für einen 2-3 Personenhaushalt eignet, in einem sehr guten Pflegezustand. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

??????? ????????: 24059011 - 65428 Rüsselsheim

????????????????? ??? ??????????

- freistehendes Einfamilienhaus
- vollständig unterkellert
- sehr gepflegt
- Gäste-WC
- offenes Raumkonzept im Erdgeschoss
- Einbauküche
- Fenster mit besonderer Geräuschdämmung
- überwiegend elektrische Rollläden (programmierbar)
- Balkon
- große Terrasse
- Hauswirtschaftsraum mit zusätzlicher Dusche
- schöner, gepflegter Garten
- Garage

??????? ???????: 24059011 - 65428 Rüsselsheim

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ????????: 24059011 - 65428 Rüsselsheim

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 241.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

???????? ??????????: 24059011 - 65428 Rüsselsheim

??

??? ???, ????????????????????? ?? ??? ???:

Carel William Hanemann

---

Ludwigstraße 36 Mörfelden-Walldorf  
E-Mail: moerfelden.walldorf@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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