

Rüsselsheim

# Gemütliches Familiendomizil in ruhiger Zentrumslage

Objektnummer: 24059001



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

KAUFPREIS: 430.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 189 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24059001 - 65428 Rüsselsheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24059001 - 65428 Rüsselsheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24059001
Wohnfläche	ca. 121 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2004
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	430.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 24059001 - 65428 Rüsselsheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	83.71 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.08.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

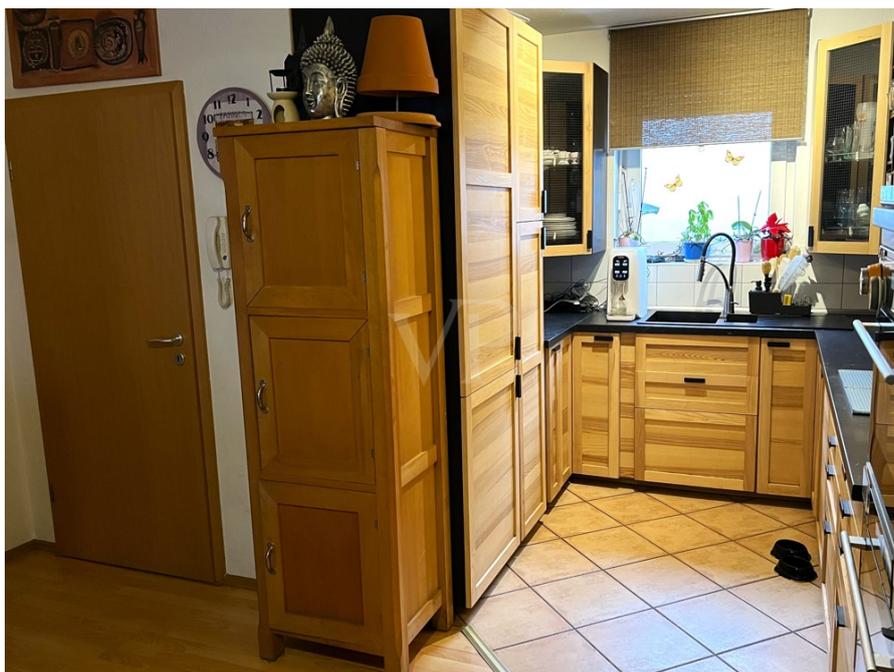
Objektnummer: 24059001 - 65428 Rüsselsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059001 - 65428 Rüsselsheim

## Die Immobilie



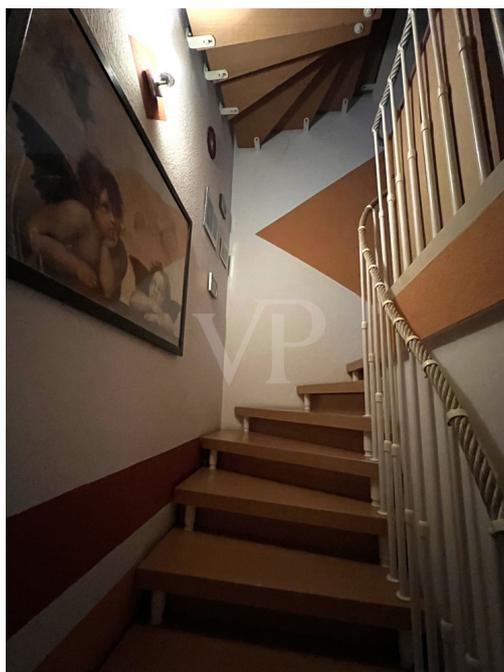
Objektnummer: 24059001 - 65428 Rüsselsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059001 - 65428 Rüsselsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059001 - 65428 Rüsselsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059001 - 65428 Rüsselsheim

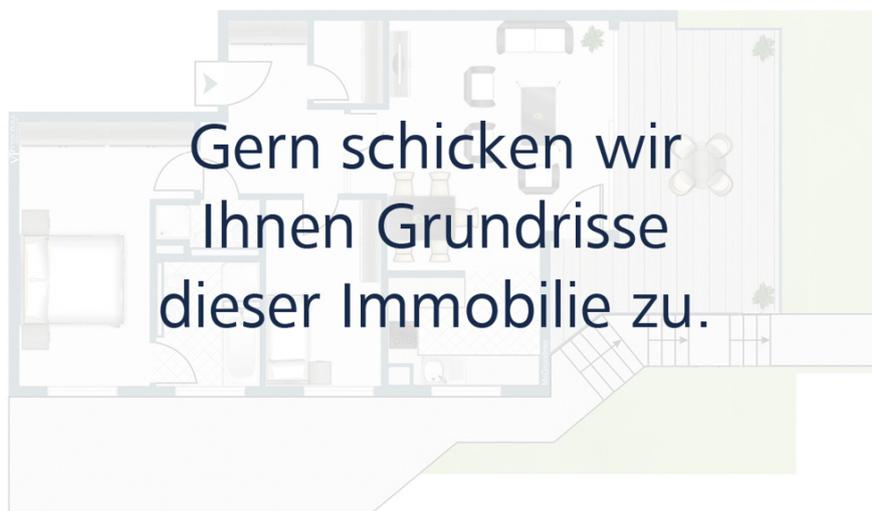
## Die Immobilie



Objektnummer: 24059001 - 65428 Rüsselsheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

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)

Objektnummer: 24059001 - 65428 Rüsselsheim

## Die Immobilie



### 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



Objektnummer: 24059001 - 65428 Rüsselsheim

## Ein erster Eindruck

In zentraler und zugleich ruhiger Innenstadtlage befindet dieses im Jahre 2004 erbaute Reihenmittelhaus. Die Wohnfläche beträgt ca. 121 m<sup>2</sup> verteilt auf fünf Zimmer, die ausreichend Platz für eine Familie und auch für ein Homeoffice bieten. Ein Gäste-WC sowie das Tageslichtbadezimmer mit Wanne und separater Dusche sind weitere praktische Annehmlichkeiten. Attraktiv ist die große Terrasse, die neu gefliest wurde und der pflegeleichte Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Fahrräder. Zwei PKW-Stellplätze vor dem Haus stehen ebenfalls zur Verfügung. Die zentrale Lage dieser Immobilie bietet eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel, sowie der Bahnhof sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an das Autobahnnetz ist sehr gut, sodass die umliegenden Städte Frankfurt, Mainz, Wiesbaden, Darmstadt und der Flughafen auf kurzen Wegen erreichbar sind. Insgesamt bietet diese Immobilie eine gelungene Mischung aus großzügigem Wohnraum, praktischer Aufteilung und attraktiver Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie!

Objektnummer: 24059001 - 65428 Rüsselsheim

## Ausstattung und Details

- kompaktes Reihemittelhaus
- ruhige Zentrums Lage
- offene Küche
- Gäste-WC
- Tageslichtbadezimmer mit Wanne und separater Dusche
- pflegeleichter Garten
- Gartenhaus
- 2 PKW-Stellplätze

Objektnummer: 24059001 - 65428 Rüsselsheim

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24059001 - 65428 Rüsselsheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 83.71 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 24059001 - 65428 Rüsselsheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carel William Hanemann

---

Ludwigstraße 36 Mörfelden-Walldorf  
E-Mail: [moerfelden.walldorf@von-poll.com](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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