Rüsselsheim / Königstädten

# Komfortables, sehr gepflegtes Einfamilienhaus/großer Sonnengarten/Garage/ in ruhiger Anliegerstraße

***Objektnummer: 25059013***

www.von-poll.com

**KAUFPREIS:** 690.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 150 m$^2$ • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 505 m$^2$

**Objektnummer: 25059013 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten**


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

**Objektnummer: 25059013 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25059013 |
| Wohnfläche | ca. 150 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1987 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 690.000 EUR |
| Haustyp | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 91 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche |

**Objektnummer: 25059013 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Endenergie-verbrauch | 76.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 21.04.2035 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1987 |

**Objektnummer: 25059013 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25059013 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25059013 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25059013 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25059013 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25059013 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25059013 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25059013 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten**

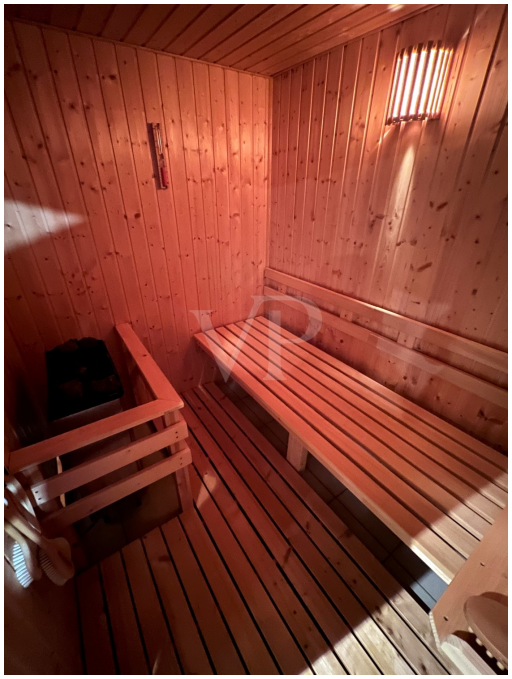
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25059013 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25059013 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25059013 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten**

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

**Objektnummer: 25059013 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten**

# Die Immobilie

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

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

**Objektnummer: 25059013 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25059013 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten**

# Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in diesem großzügigen, hochwertig ausgestatteten Einfamilienhaus, das sich auf einem ca. 505 m² großen Grundstück befindet. Die einseitig angebaute Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 150 m² bietet auch der mehrköpfigen Familie ausreichend Platz. Gebaut im Jahr 1987, präsentiert sich das Haus in einem sehr gepflegten Zustand. 2018 wurde die Heizungsanlage durch eine moderne Gas-Zentralheizung ersetzt, die in Kombination mit einer Fußbodenheizung in Teilen des Hauses für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich von ca. 46 m² mit Zugang zur großen Süd-Terrasse. Die Terrasse, mit einer Fläche von etwa 28 m² ist mit einer elektrischen Markise ausgestattet und bietet einen schönen Ausblick auf den weitläufigen Garten, der ebenfalls nach Süden ausgerichtet ist. Die vorhandene Bewässerungsanlage wird durch einen Brunnen gespeist. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte- und möbel.

Das im Obergeschoss befindliche und sehr geräumige Tageslichtbadezimmer verfügt über ein Doppelwaschbecken, eine Badewanne und eine separate Dusche.
Das Kellergeschoß mit Zugang zum Garten bietet neben den üblichen Funktionsräumen eine Sauna und eine weitere Dusche nebst WC.

Parkmöglichkeiten sind durch die am Haus gelegene Garage und die vorgelagerten Stellplätze vorhanden.

Durch die ruhige Lage eignet sich dieses Einfamilienhaus optimal als Refugium abseits des Trubels mit den Annehmlichkeiten des städtischen Lebens in erreichbarer Nähe. Die Mainmetropole Frankfurt, der Flughafen, die Städte Mainz, Wiesbaden und Darmstadt sind mit dem Auto auf kurzen Wegen erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie.

**Objektnummer: 25059013 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten**

# Ausstattung und Details

•großzügiges Einfamilienhaus
•sehr gepflegt
•ruhige Lage
•vollständig unterkellert
•Keller mit Ausgang zum Garten
•Sauna
•Gäste-WC
•Einbauküche
•Kaminofen
•teilweise Fußbodenheizung
•großzügiger Wohn-/ Essbereich (ca. 46 qm) mit Terrassen- und Gartenzugang
•große Süd-Terrasse (ca. 28 qm)
•elektrische Markise
•außergewöhnlich großer Garten (reine Süd-Ausrichtung)
•Gartenhaus
•Gartenbewässerungsanlage
•Brunnen
•Garage am Haus

**Objektnummer: 25059013 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten**

# 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 Spazierengehen, Klettern, Minigolfen oder einfach nur zum Verweilen einlädt, als auch die Grünanlagen am Mainufer.

**Objektnummer: 25059013 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 76.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.
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: 25059013 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carel William Hanemann

Ludwigstraße 36, 64546 Mörfelden-Walldorf
Tel.: +49 6105 - 27 67 98 0
E-Mail: moerfelden.walldorf@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com