Rüsselsheim / Haßloch

Exklusiver, sanierter Bungalow mit ELW u. großzügigem Gartenparadies in idyllischer Naturlage

CODICE OGGETTO: 25059027

PREZZO D'ACQUISTO: 1.090.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 233 m^2 • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 851 m^2

CODICE OGGETTO: 25059027 - 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: 25059027 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25059027
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	1.090.000 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: 25059027 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	ELECTRICITY
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.04.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

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

CODICE OGGETTO: 25059027 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25059027 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25059027 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25059027 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25059027 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25059027 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25059027 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25059027 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25059027 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25059027 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25059027 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25059027 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25059027 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

La proprietà

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

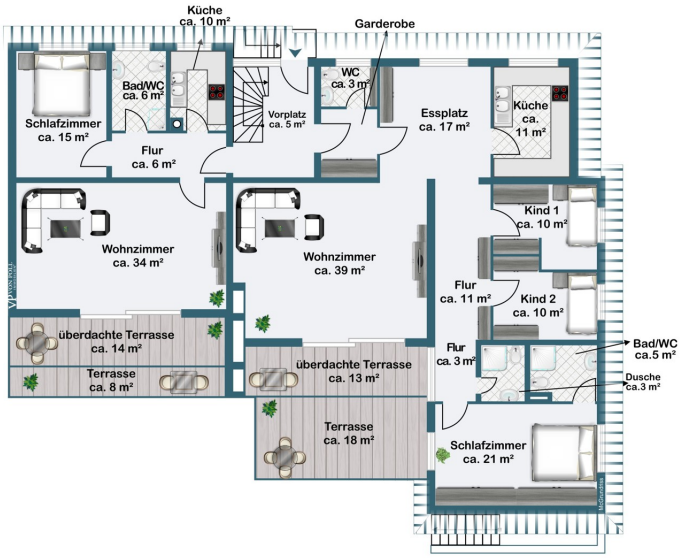
www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

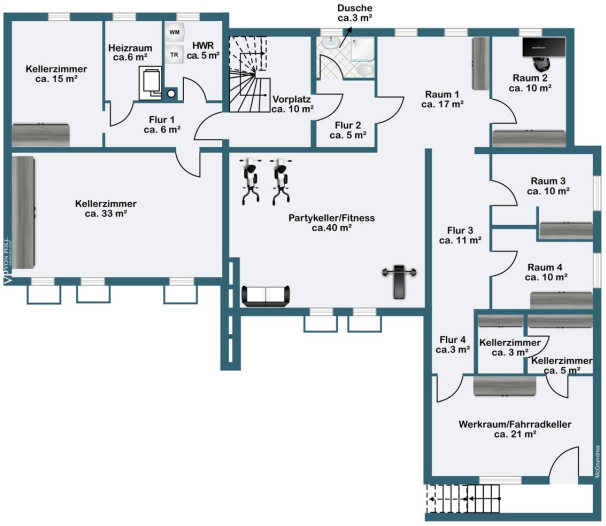
CODICE OGGETTO: 25059027 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25059027 - 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: 25059027 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

Una prima impressione

Auf einem großzügigen Grundstück von über 800 m² präsentiert sich dieser luxuriöse Bungalow, der keine Wünsche offen läßt. Die idyllisch an der Horlache gelegene, vollständig unterkellerte Immobilie wurde in den siebziger Jahren in solider Bauweise errichtet und in den vergangenen Jahren umfangreich saniert. Sie bietet höchsten Wohnkomfort in zeitgemäßer Gestaltung. Insgesamt stehen ca. 233 qm barrierefreie Wohnfläche auf einer Ebene zur Verfügung. Diese beinhaltet die ebenfalls auf dieser Etage befindliche ca. 75 qm große Einliegerwohnung. Hierdurch lassen sich nach Bedarf problemlos unterschiedliche Wohnmodelle realisieren. Zwei großzügige, teilüberdachte und nach Süd-Westen ausgerichtete Terrassen verbinden den Wohnraum mit der Weitläufigkeit des parkähnlichen Gartens. Dieser ist vollständig eingefriedet und bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre. Ein Außenkamin und ein weiterer Freisitz im Garten runden dieses Idyll ab. Die Wohnflächen sind von zeitloser Eleganz. Imposant sind die äußerst großzügigen Wohnzimmer mit bodentiefen Fensterfronten. Als sehr komfortabel erweisen sich die 3 Badezimmer und ein separates Gäste-WC auf dieser Etage. Im Untergeschoss stehen mehrere wohnwirtschaftlich ausgebaute Räume und ein weiteres Duschbad zur Verfügung. Des Weiteren ist ein ca. 39 qm großer Party-/Fitnessraum hervorzuheben. Sämtliche Räume sind beheizbar und mit Fenstern ausgestattet. Die üblichen Funktionsräume runden das Platzangebot des Untergeschosses ab.
Technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand. Über ein Smart-Home-System lassen sich u.a. die Innenraumbeleuchtung, die Heizkörper und die elektrischen Rollläden bedienen. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine Videoüberwachungsanlage. Eine Luftwärmepumpe wurde in den vergangenen Monaten eingebaut und sichert eine energieeffiziente Beheizung.
Mit dieser Immobilie erwerben Sie ein repräsentatives Zuhause, das mit gehobener Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung ein exklusives Wohngefühl vermittelt. Genießen Sie die idyllische Lage mit hohem Freizeitwert ohne auf die Annehmlichkeiten einer hervorragenden Infrastruktur verzichten zu müssen. Die Mainmetropole Frankfurt, der Flughafen, die Städte Mainz, Wiesbaden und Darmstadt sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar.

CODICE OGGETTO: 25059027 - 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: 25059027 - 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 Spazierengehen, Klettern, Minigolfen oder einfach nur zum Verweilen einlädt, als auch die Grünanlagen am Mainufer.

CODICE OGGETTO: 25059027 - 65428 Rüsselsheim / Haßloch

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 63.10 kwh/(m²*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 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.

CODICE OGGETTO: 25059027 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com