

Rüsselsheim / Königstädten

Neuwertiges Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und Photovoltaikanlage

CODE DU BIEN: 24059008



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 798.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 153 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 410 m²

CODE DU BIEN: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

En un coup d'œil

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN | 24059008 |
| Surface habitable | ca. 153 m ² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement |
| Pièces | 5 |
| Chambres à coucher | 4 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 2013 |
| Place de stationnement | 4 x surface libre, 1 x Garage |

| | |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat | 798.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété | Excellent Etat |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 22 m ² |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

Informations énergétiques

| | | | |
|---|----------------------|---------------------------|----------------------------|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol | Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Chauffage | Gaz | Consommation d'énergie | 97.80 kWh/m ² a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 02.05.2034 | Classement énergétique | C |
| Source d'alimentation | Gaz | | |

CODE DU BIEN: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

La propriété



CODE DU BIEN: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

La propriété



CODE DU BIEN: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

La propriété



CODE DU BIEN: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

La propriété



CODE DU BIEN: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

La propriété



CODE DU BIEN: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

La propriété



CODE DU BIEN: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

La propriété



CODE DU BIEN: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

CODE DU BIEN: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

La propriété

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



VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

Une première impression

In familienfreundlicher Wohnlage wurde im Jahre 2013 dieses freistehende Einfamilienhaus in solider Bauweise in KfW 70 Standard errichtet. Es bietet mit einer Wohnfläche von ca. 158 m² insgesamt 5 Zimmer, ein großes Tageslichtbad, ein Gäste-WC und einen Hauswirtschaftsraum mit Tageslicht. Die Ausstattung ist gehoben und bietet seinen Bewohnern einen hohen Wohnkomfort. Das Haus verfügt über Fußbodenheizung, eine zentrale Wohnraumbelüftung, klimatisierte Schlafräume, einen Kaminofen, 3-fach verglaste Fenster mit überwiegend elektrischen Rollläden und Fliegenschutzgittern. Das großzügige Wohn-/ Esszimmer und die offene Küche gehen fließend ineinander über. Die vorgelagerte Terrasse ist vollständig überdacht und zusätzlich mit einer elektrischen Beschattung ausgestattet. Der Garten präsentiert sich Dank Rasenroboter und Bewässerungsanlage, die durch einen Brunnen gespeist wird, als Augenweide. Ein hübsches Gartenhaus dient dem Unterstellen der Gartengeräte. Die am Haus befindliche Garage ist verlängert, so dass zusätzlich zu einem PKW genügend Platz zum Abstellen von Fahrrädern vorhanden ist. Zusätzlich stehen 4 PKW-Stellplätze vor dem Haus zur Verfügung. In den vergangenen Jahren wurden diverse Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen u.a. der Einbau einer Wasserenthärtungsanlage, die Installation einer Photovoltaikanlage und der Einbau einer Sicherheitseingangstür mit Fingerprint. Zusammenfassend bietet die top gepflegte Immobilie eine hochwertige Ausstattung, eine nachhaltige Energieversorgung und ein modernes Wohnkonzept, das Komfort und Funktionalität vereint. Die Freistellung kann nach Absprache erfolgen.

CODE DU BIEN: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

Détails des commodités

- freistehendes Einfamilienhaus
- neuwertiger Zustand
- Photovoltaikanlage
- Solar-Thermie
- Gäste-WC
- offene Küche mit Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Fenster mit 3-fach Verglasung
- überwiegend elektrische Rollläden
- Fliegenschutzgitter an allen Fenstern
- zentrale Wohnraumbelüftung
- Kaminofen
- Klimaanlage in allen Schlafräumen
- Wasserenthärtungsanlage
- Sicherheitseingangstür mit Fingerprint
- Terrassenüberdachung mit elektrischer Beschattung
- Gartenhaus
- Brunnen
- Gartenbewässerungsanlage
- Rasenmäroboter
- Garage mit zusätzlichem Anbau (9 x 3 m)
- Anschluss für Wallbox

Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen:

2024 Einbau einer Wasserenthärtungsanlage

2023 Installation einer Photovoltaikanlage

2021 Errichtung der Terrassenüberdachung mit elektrischer Beschattung

2021 Einbau einer professionellen Gartenbewässerungsanlage Marke Rainbird mit Wassersteckdosen

2021 Installation eines Rasenmäroboters von Husqvarna

2020 Einbau einer Sicherheitseingangstür mit Fingerprint

2020 Einbau von Klimaanlage in allen Schlafräumen

CODE DU BIEN: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 97.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. 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.

CODE DU BIEN: 24059008 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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