Rüsselsheim / Königstädten

Gepflegte Doppelhaushälfte in Rüsselsheim

Objektnummer: 25223026

KAUFPREIS: 398.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 160 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 295 m²

Objektnummer: 25223026 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

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

Objektnummer: 25223026 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

Auf einen Blick

Objektnummer	25223026
Wohnfläche	ca. 160 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	398.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 25 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25223026 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	188.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.05.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 25223026 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

Die Immobilie

Objektnummer: 25223026 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

Die Immobilie

Objektnummer: 25223026 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

Die Immobilie

Objektnummer: 25223026 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

Die Immobilie

Objektnummer: 25223026 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

Die Immobilie

Objektnummer: 25223026 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

Die Immobilie

Objektnummer: 25223026 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

Die Immobilie

Objektnummer: 25223026 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

Ein erster Eindruck

Gepflegte und stets instand gehaltene Doppelhaushälfte in sehr guter Bausubstanz im beliebten Rüsselsheim - Königstädten. Der Grundriss verteilt sich über drei Etagen. Der großzügige Eingangsbereich verfügt über verschiedene Wirtschaftsräume, Heizung und einen sonnigen und großzügigen Raum mit direktem Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Über die drei weiteren Stockwerke erstrecken sich sodann Wohnbereich mit Küche und Duschbad sowie ein Balkon, welchen man nun auf jeder Geschossebene vorfindet. Auf den beiden weiteren Ebenen sind Zimmer zu jedweder Verwendung, sowie ein weiteres Badezimmer, welches von zwei Seiten, bzw. zwei Schlafzimmern Zugang findet. Die Immobilie ist nicht unterkellert verfügt dennoch über viel Staufläche. Zur Verfügung steht außerdem eine Einzelgarage sowie zwei PKW - Stellplätze. Im hinteren Bereich der Immobilie befindet sich ein Garten als auch im vorderen Bereich. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen zu dieser attraktiven Immobilienofferte. WICHTIG: Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Besichtigungen nur mit vorliegendem Kapitalnachweis oder einer Finanzierungsbestätigung vornehmen können. Vielen Dank. Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage unbedingt Ihre Telefonnummer zur Vereinbarung eines persönlichen, unverbindlichen Gesprächs an. Nicht korrekt ausgefüllte Angaben werden von unserem System nicht berücksichtigt und verworfen. Nutzen Sie unseren exklusiven Finanzierungsservice von Poll Finance und lassen sich ein Hypothekenzertifikat ausstellen. Ihr Ansprechpartner der Finanzierungsspezialist Herr Marcel Krpesch, 0163/ 780 780 7, E- Mail marcel.krpesch@vp-finance.de

Objektnummer: 25223026 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

Ausstattung und Details

* Doppelverglasung
* zwei Badezimmer
* G - WC
* Laminat
* Fliesen
* Kaminofen
* Jura Marmor im Treppenhaus
* 3 Balkone
* 1 Terrasse
* Einzelgargage
* 2 PKW Stellplätze
* neue Flachdacheindeckung aus 2019

Objektnummer: 25223026 - 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: 25223026 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 188.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 25223026 - 65428 Rüsselsheim / Königstädten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eric Preu

Magdalenenstraße 33 Groß-Gerau
E-Mail: gross.gerau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com