

Charmantes Einfamilienhaus mit Charakter



**Freistehendes Einfamilienhaus
mit Doppelgarage und Nebengebäude in beliebter Wohnlage
von Rüsselsheim.**

Wohnfläche ca.
120 m²

Nutzfläche in Nebengebäuden
ca. 200 m²

588m³ umbauter Raum

Grundstücksfläche ca.
615 m²

Bezugsfrei nach Absprache

Zimmer
5

Badezimmer
2

Doppelgarage/ 3 x Stellplatz

Kaufpreis
469.000,-€

Provision vom Käufer zu zahlen 5,95 incl. MwSt.

Baujahr: 1948/92
2015 umfangreich modernisiert.

Heizungsart:
ÖL- Zentralheizung

Wesentliche Energieträger
Öl

Energieausweistyp
Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch
180,3 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse F

Ausstattung:
Überdachter Freisitz, Terrasse, Garten, Keller, 1 Wannenbad, 1 Duschbad, 1 Gäste WC mit Dusche, Einbauküche, Kamin-Ofen, Laminat, Fliesen.

Bäder:
Badewanne, Wellness-Dusche, alle mit Tageslicht.

Heizung:
Ölzentralheizung (2 Tanks mit jeweils 1500L)

Sonstiges:
Kamin-Ofen im Wohnbereich, Außendusche mit WC, Entkalkungsanlage.

Hausbeschreibung:

Bei diesem angebotenen Kleinod handelt es sich um ein charmantes Einfamilienhaus, das sich durch die liebevolle Gestaltung von den Anderen in diesem Stadtviertel abhebt. Der geschmackvoll angelegte Garten ist großzügig und bietet viel Platz für Ihre Ideen und bietet mit der geräumigen, überdachten Terrasse angenehmen Freiraum. Hinter der Doppelgarage befindet sich ein Grillplatz, der von einem schönen, alten Kirschbaum geschützt, zum Verweilen einlädt. Der hier angrenzend, gemütlich ausgebauter Partyraum bietet einen trockenen Platz zum Feiern mit Freunden und der Familie übers ganze Jahr.

Hausbegehung:

KG:

Wenn Sie die Kellertreppe hinunter gehen, befindet sich linker Hand ein helles Büro mit dem dahinter befindlichen Heizungsraum. Rechter Hand ist ein Hauswirtschaftsraum für die Waschmaschine und ein weiteres Zimmer, das als Hobbyraum genutzt werden kann.

EG:

Der lichtdurchflutete Eingangsbereich begeistert. Sie haben viel Platz für den repräsentativen Empfang Ihrer Gäste. Hier befindet sich auch der Zugang in den Keller. Wenn Sie die Stufen hoch gehen, befindet sich rechter Hand das große, brandneue, moderne Wellness-Bad mit Jetdusche. Geradeaus sind zum einen der Treppenaufgang ins Obergeschoss und zum anderen der Durchgang in das große Esszimmer mit angrenzender Küche mit wertvollen Einbauten. Linker Hand finden Sie das Wohnzimmer mit Kamin-Ofen vor.

OG:

Im Obergeschoss befindet sich auf der linken Seite ein Schlafzimmer. Rechts ist eine große offene Galerie die zu einem weiteren Schlafzimmer mit angrenzendem Wannen-Bad führt.

Lage:

Die Böllensee-Siedlung ist ein beliebtes Stadtviertel im Westen der Stadt. Das Stadtzentrum (der Marktplatz) ist ca. 2km entfernt und gut zu Fuß, mit dem Bus und selbstverständlich auch mit dem Auto zu erreichen. Bushaltestellen sind entlang der Wilhelm-Sturmfels-Straße (ca. 350m) vorhanden.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel.

Rüsselsheim am Main ist mit rund 63.000 Einwohnern die größte Stadt des Kreises Groß-Gerau im Regierungsbezirk Darmstadt innerhalb des Rhein-Main-Gebietes, die zehntgrößte Stadt des Landes Hessen und Teil der Stadtregion Frankfurt. Sie liegt zwischen Frankfurt am Main und Mainz. Rüsselsheim ist eine von sieben Sonderstatusstädten des Landes Hessen und liegt am Unterlauf des Mains, nur wenige Kilometer vor dessen Mündung in den Rhein bei Mainz-Kostheim (Stadtteil der Landeshauptstadt Wiesbaden). Internationale Bekanntheit erlangte Rüsselsheim durch den Automobilhersteller Opel.

Quelle: Wikipedia, Stand: 25. Juni 2017

Erdgeschoss



EXPERTIMMO
06142 175060 IMMOBILIEN GMBH
Hauptstraße 6 65428 Rüsselsheim www.expertimmo.de

EXPERTIMMO
06142 175060 IMMOBILIEN GMBH
Hauptstraße 6 65428 Rüsselsheim www.expertimmo.de

Obergeschoss



EXPERTIMMO
06142 175060 IMMOBILIEN GMBH
Hauptstraße 6 65428 Rüsselsheim www.expertimmo.de

EXPERTIMMO
06142 175060 IMMOBILIEN GMBH
Hauptstraße 6 65428 Rüsselsheim www.expertimmo.de

Untergeschoss/Büro



EXPERTIMMO
06142 175060 IMMOBILIEN GMBH
Hauptstraße 6 65428 Rüsselsheim www.expertimmo.de

EXPERTIMMO
06142 175060 IMMOBILIEN GMBH
Hauptstraße 6 65428 Rüsselsheim www.expertimmo.de

Geschäftsbedingung der Expert Immobilien GmbH

Für Informationsgespräche, Verhandlungen, Exposés und die Vermittlung der Finanzierung entstehen Ihnen keine Kosten.

Die Angebote sind unverbindlich und nur für den Empfänger bestimmt. Macht der Empfänger des Angebotes von den ihm gemachten Angaben Gebrauch, kommt dadurch mit Expert-Immobilien ein Maklervertrag zustande.

Die Nachweisprovision in Höhe von 5,95 % einschließlich Mehrwertsteuer wird nur bei Kaufvertragsabschluss fällig und ist vom Käufer an Expert-Immobilien zu zahlen. Die Weitergabe vertraulicher Angebotsdaten an Dritte ist jedoch nicht gestattet und macht Sie provisionspflichtig, wenn es dadurch zu einem Kaufvertragsabschluss kommt. Sollten Ihnen Verkaufsangebote bereits bekannt sein, weisen Sie uns dies bitte innerhalb von 5 Tagen schriftlich nach.

Alle genannten Daten beruhen auf Angaben des Eigentümers. Die Firma Expert-Immobilien übernimmt hierfür keine Gewähr.

Widerrufsbelehrung für Verbraucher :

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Expert Immobilien GmbH / Hauptstr. 6 / 65428 Rüsselsheim / Tel.: 06142/17506-0 / E-Mail: info@expertimmo.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.