

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Rüsselsheim

### Mehrfamilienhaus mit Gewerbe



Objekt-Nr. **OM-345010**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.260.000 €**

Darmstädter Straße 69a  
65428 Rüsselsheim  
Hessen  
Deutschland

|                   |                       |              |                |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 2004                  | Übernahme    | sofort         |
| Grundstücksfläche | 535,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt       |
| Etagen            | 3                     | Schlafzimmer | 8              |
| Zimmer            | 10,00                 | Badezimmer   | 3              |
| Wohnfläche        | 263,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 3              |
| Nutzfläche        | 120,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 9              |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mehrfamilienhaus mit Gewerbe (Gastronomie Döner und Fisch)

EG:

- Laden 85m<sup>2</sup> mit Sitzplätzen im Innen- und Außenbereich.
- Damen und Herren WC im Keller / Vermietet Kaltmiete 1700,-

EG:

- 1-Zimmer-Apartment 25m<sup>2</sup> mit Kochnische, WC und Dusche.

Vermietet Kaltmiete 400,-

1.OG :

- 5 Zimmer Wohnung 141m<sup>2</sup> Einbauküche, Duschbad, Gäste WC, 2 Balkone, Klima, Wohnung ist Bezugsfrei kann sofort eingezogen werden .

2.OG :

- 4 Zimmer, 110m<sup>2</sup>, Einbauküche, Balkon, Vermietet Kaltmiete 1050,-

Das Haus ist Vollunterkellert, Hebeanlage, Wasserenthärtungsanlage, Keller Abteile davon ein großer Kellerabteil mit WC, Dusche und Fliesen- und Laminatboden ca. 70m<sup>2</sup>

## Ausstattung

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 9 PKW-Stellplätzen, 3 Garagen

- sehr gute Rendite durch Mieteinnahmen
- Bushaltestelle vor dem Haus mit gastronomischer Gewerbeeinheit im EG - das Haus ist von Privat ohne Maklergebühren !!!!!
- ab sofort zu verkaufen

WICHTIG: Besichtigung nur mit Finanzierungsbestätigung.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Haus ist in Bestlage von Rüsselsheim (65428)

- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Neues Gymnasium 5 min. Fußweg
- Stadtmitte 5 min. Fußweg
- Hauptbahnhof 5 min. Fußweg-Autobahnanschluss A60 in alle Richtungen in 3 min. zu erreichen
- Opel Entwicklungszentrum 5 min. Fußweg.
- Sehr guter Lage

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 87,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



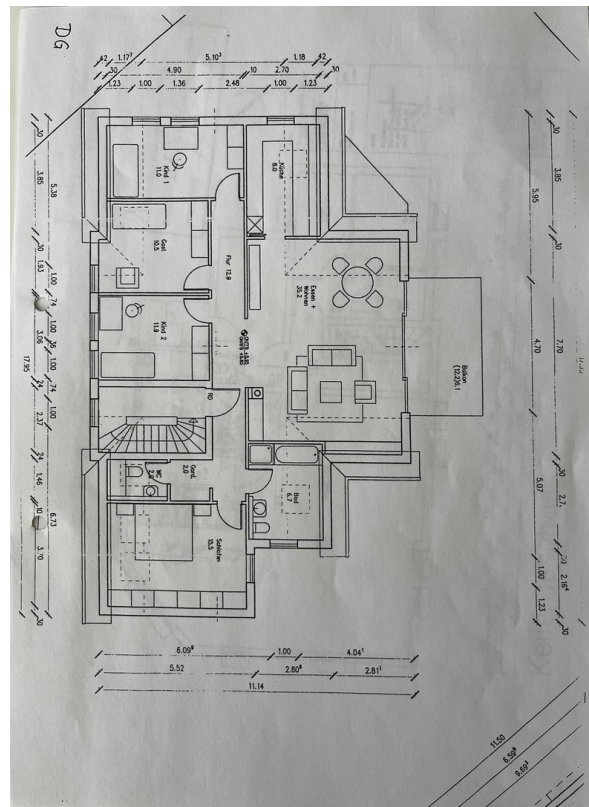
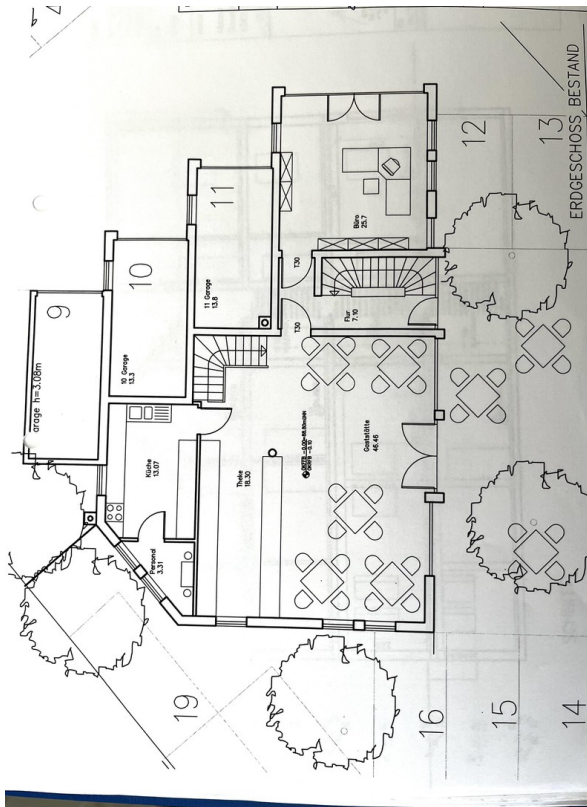
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

## NUTZFLÄCHENBERECHNUNG Wohn und Geschäftshaus

### Kellergeschoss:

|                        |   |                             |
|------------------------|---|-----------------------------|
| Lager:                 | = | 75,15 m <sup>2</sup>        |
| WC 1:                  | = | 2,90 m <sup>2</sup>         |
| WC 2:                  | = | 2,90 m <sup>2</sup>         |
| Flur 1:                | = | 2,40 m <sup>2</sup>         |
| Flur 2:                | = | 7,10 m <sup>2</sup>         |
| Flur 3:                | = | 4,20 m <sup>2</sup>         |
| Heizung:               | = | 13,40 m <sup>2</sup>        |
| Wasch und Trockenraum: | = | 13,60 m <sup>2</sup>        |
| HAR:                   | = | 2,90 m <sup>2</sup>         |
| Keller 1:              | = | 7,60 m <sup>2</sup>         |
| Keller 2:              | = | 9,70 m <sup>2</sup>         |
| <b>gesamt</b>          |   | <b>141,85 m<sup>2</sup></b> |

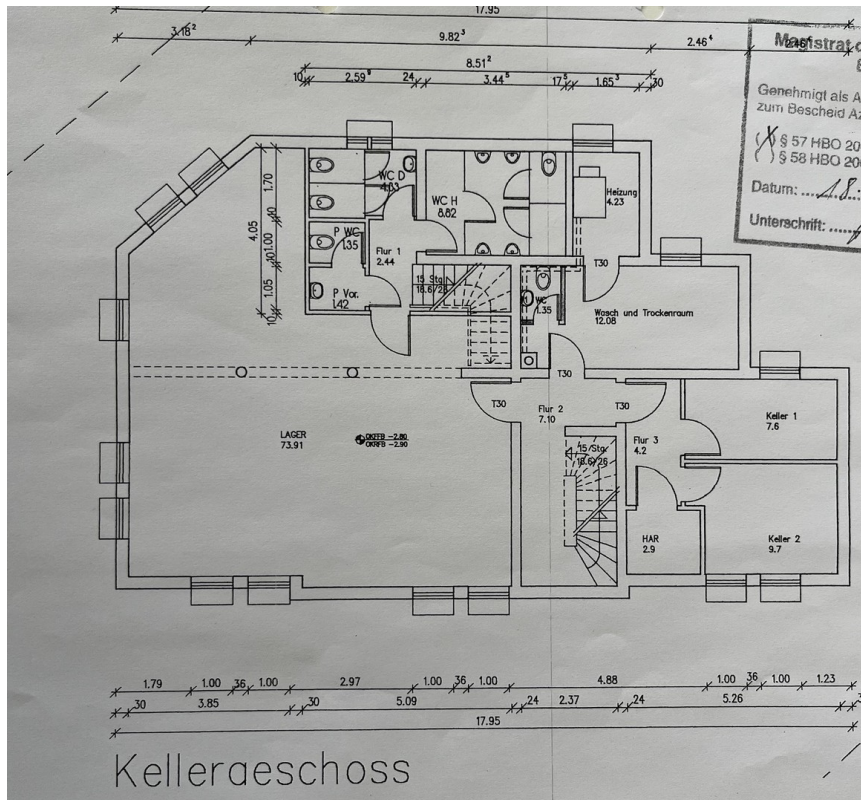
### Erdgeschoss:

|                            |   |                            |
|----------------------------|---|----------------------------|
| Garage 10:                 | = | 13,30 m <sup>2</sup>       |
| Garage 11:                 | = | 13,80 m <sup>2</sup>       |
| <u>Doppelgarage 12,13:</u> | = | <u>25,70 m<sup>2</sup></u> |
| <b>gesamt</b>              | = | <b>52,80 m<sup>2</sup></b> |

### Erdgeschoss:

|                                    |   |                            |
|------------------------------------|---|----------------------------|
| Empfang, Ausstellung, Besprechung: | = | 83,80 m <sup>2</sup>       |
| Flur:                              | = | 7,10 m <sup>2</sup>        |
| <b>gesamt</b>                      | = | <b>90,40 m<sup>2</sup></b> |

**Gesamt 141,85 m<sup>2</sup> + 52,80 m<sup>2</sup> + 90,40 m<sup>2</sup> = 285,05 m<sup>2</sup>**



# Exposé - Galerie

| <b>WOHNFLÄCHENBERECHNUNG Wohn und Geschäftshaus</b> |   |                                  |                              |
|---|---|----------------------------------|------------------------------|
| <b>Obergeschoss:</b>                                |   |                                  |                              |
| Wohnen / Essen:                                     | =   | 40,00 m <sup>2</sup>             |                              |
| Schlafen:   | =   | 18,10 m <sup>2</sup>             |                              |
| Kind 1:   | =   | 13,40 m <sup>2</sup>             |                              |
| Kind 2:   | =   | 12,20 m <sup>2</sup>             |                              |
| Gast:   | =   | 11,90 m <sup>2</sup>             |                              |
| Küche:  | =   | 10,30 m <sup>2</sup>             |                              |
| Flur:   | =   | 12,80 m <sup>2</sup>             |                              |
| Bad:  | =   | 8,60 m <sup>2</sup>              |                              |
| Gard.:  | =   | 2,60 m <sup>2</sup>              |                              |
| WC:   | =   | 2,40 m <sup>2</sup>              |                              |
| Balkon 1:   | (7,14 m <sup>2</sup> x 0,5)                         | =                                | 3,00 m <sup>2</sup>          |
| Balkon 2:   | (12,25 m <sup>2</sup> x 0,5)                        | =                                | 6,10 m <sup>2</sup>          |
| gesamt  | =   | 141,40 m <sup>2</sup>            | =(137,15 m <sup>2</sup> )    |
| <b>Dachgeschoss:</b>                                |   |                                  |                              |
| Wohnen / Essen:                                     | =   | 35,20 m <sup>2</sup>             |                              |
| Schlafen:   | =   | 15,50 m <sup>2</sup>             |                              |
| Kind 1:   | =   | 11,00 m <sup>2</sup>             |                              |
| Kind 2:   | =   | 11,90 m <sup>2</sup>             |                              |
| Gast:   | =   | 10,50 m <sup>2</sup>             |                              |
| Küche:  | =   | 8,00 m <sup>2</sup>              |                              |
| Flur:   | =   | 12,90 m <sup>2</sup>             |                              |
| Bad:  | =   | 6,70 m <sup>2</sup>              |                              |
| Gard.:  | =   | 2,00 m <sup>2</sup>              |                              |
| WC:   | =   | 2,00 m <sup>2</sup>              |                              |
| Balkon 1:   | (12,25 m <sup>2</sup> x 0,5)                        | =                                | 6,10 m <sup>2</sup>          |
| gesamt  | =   | 121,80 m <sup>2</sup>            | =(118,15 m <sup>2</sup> )    |
| <b>ARCHITEKTEN</b>                                  |   |                                  |                              |
| <b>Gesamt</b>                                       | <b>141,40 m<sup>2</sup> + 121,80 m<sup>2</sup>=</b> | <b>263,20 m<sup>2</sup> - 3%</b> | <b>=255,30 m<sup>2</sup></b> |



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

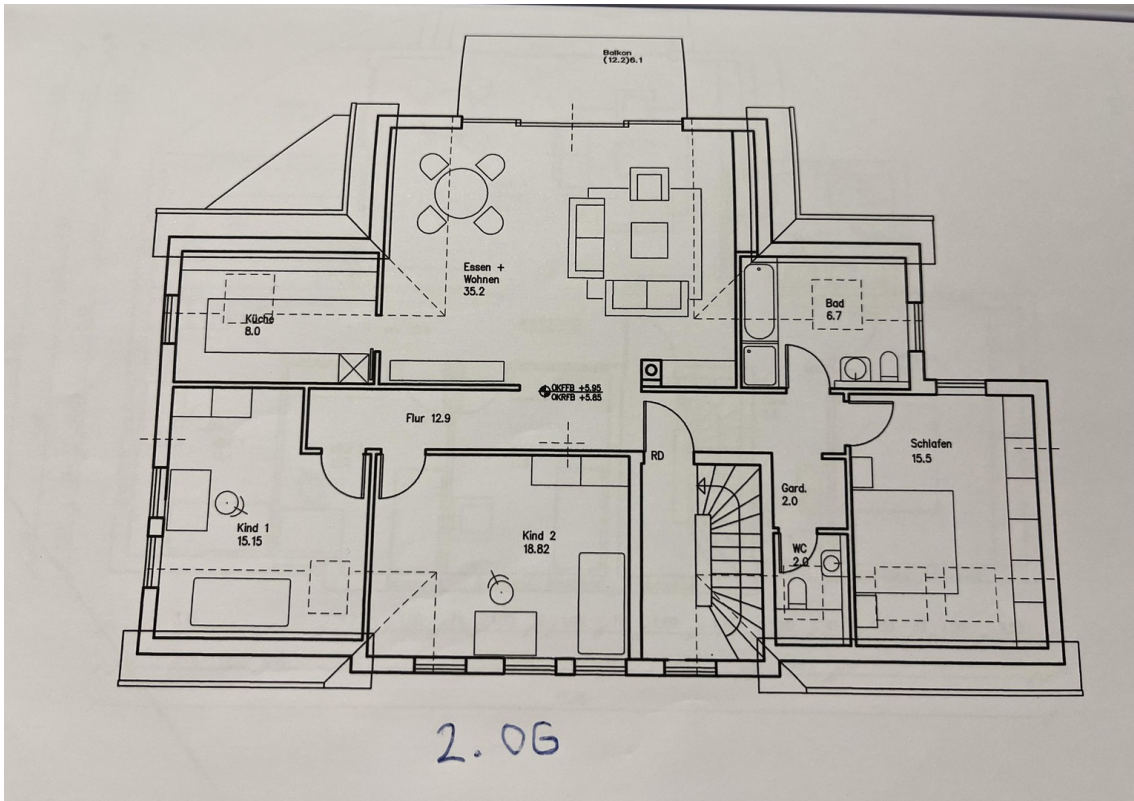
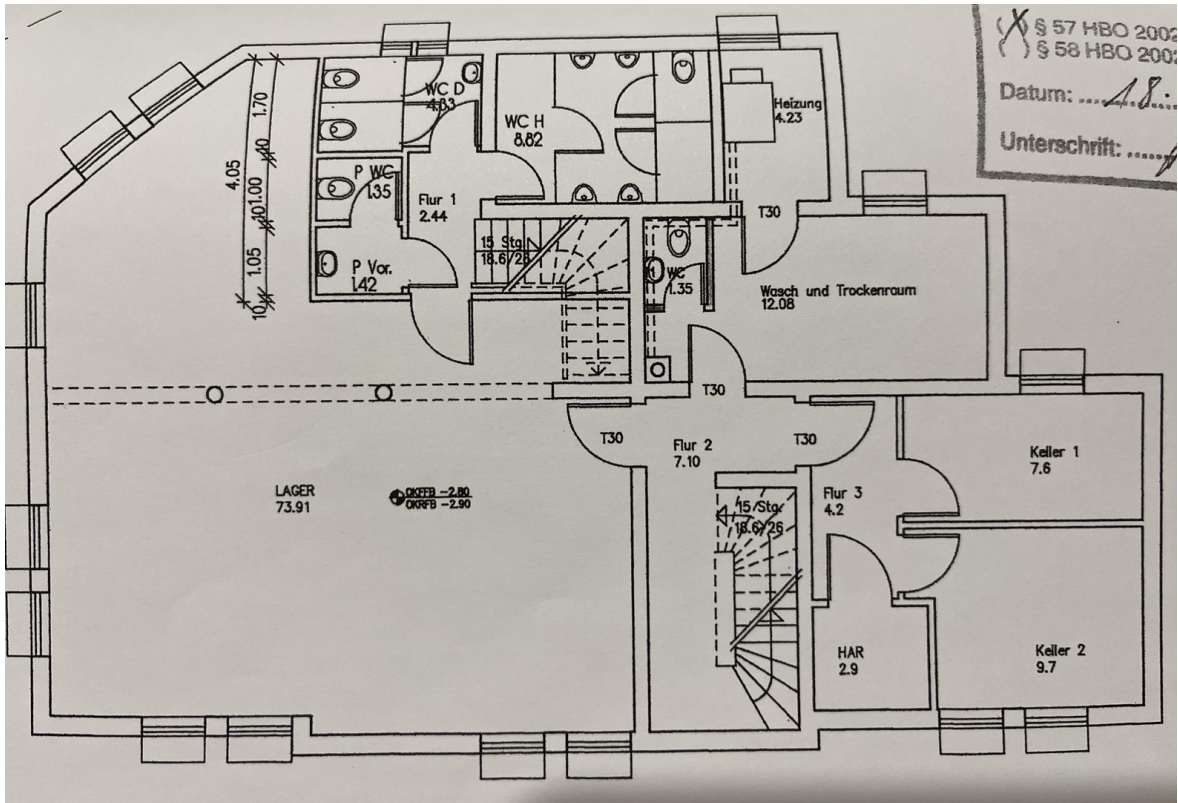
Bauherr: Eichelmann Bau- und Immobilien GmbH, An der Lache 19, 65479 Raunheim

## WOHNFLÄCHENBERECHNUNG Wohn und Geschäftshaus

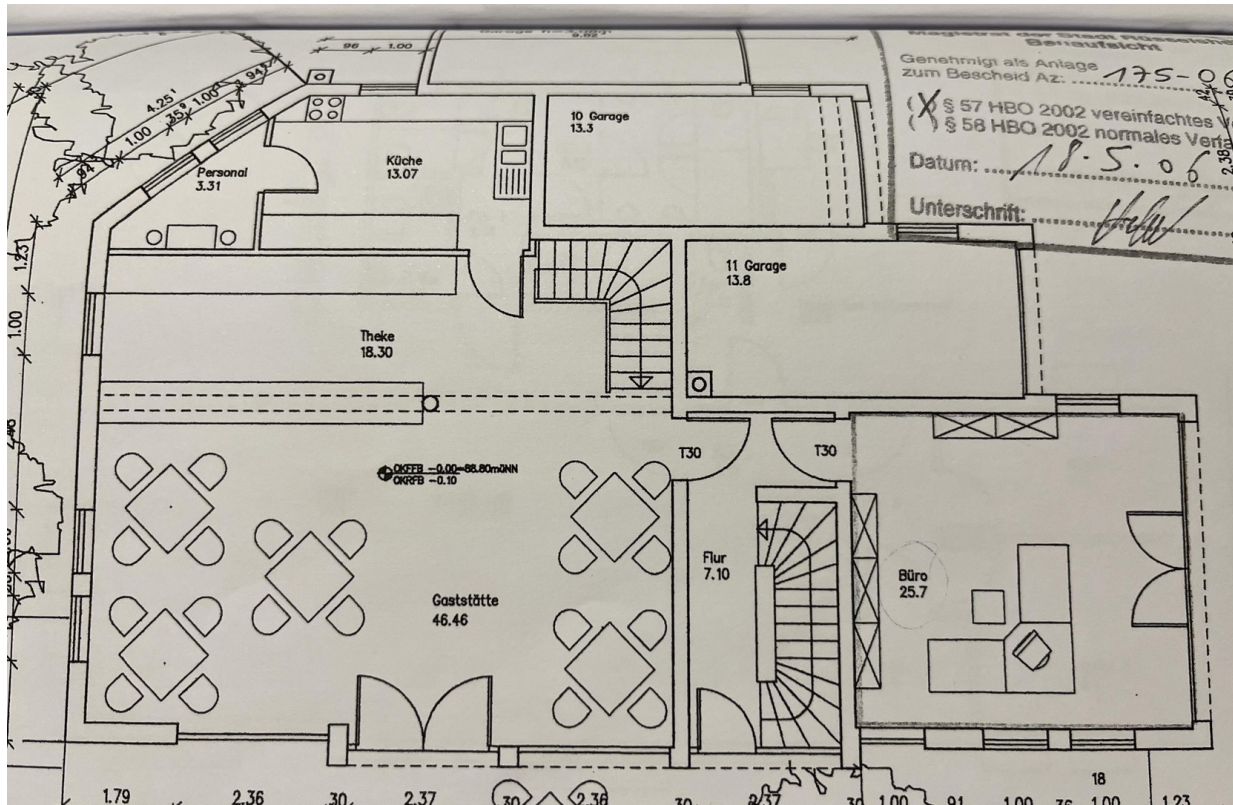
|                 |                              |   |                       |                           |
|-----------------|------------------------------|---|-----------------------|---------------------------|
| Obergeschoss:   |                              | = | 40,00 m <sup>2</sup>  |                           |
| Wohnen / Essen: |                              | = | 18,10 m <sup>2</sup>  |                           |
| Schlafen:       |                              | = | 13,40 m <sup>2</sup>  |                           |
| Kind 1:         |                              | = | 12,20 m <sup>2</sup>  |                           |
| Kind 2:         |                              | = | 11,90 m <sup>2</sup>  |                           |
| Gast:           |                              | = | 10,30 m <sup>2</sup>  |                           |
| Küche:          |                              | = | 12,80 m <sup>2</sup>  |                           |
| Flur:           |                              | = | 8,60 m <sup>2</sup>   |                           |
| Bad:            |                              | = | 2,60 m <sup>2</sup>   |                           |
| Gard.:          |                              | = | 2,40 m <sup>2</sup>   |                           |
| WC:             |                              | = | 3,00 m <sup>2</sup>   |                           |
| Balkon 1:       | (7,14 m <sup>2</sup> x 0,5)  | = | 6,10 m <sup>2</sup>   |                           |
| Balkon 2:       | (12,25 m <sup>2</sup> x 0,5) | = | 6,10 m <sup>2</sup>   |                           |
| gesamt          |                              | = | 141,40 m <sup>2</sup> | =(137,15 m <sup>2</sup> ) |
|                 |                              |   |                       |                           |
| Dachgeschoss:   |                              | = | 35,20 m <sup>2</sup>  |                           |
| Wohnen / Essen: |                              | = | 15,50 m <sup>2</sup>  |                           |
| Schlafen:       |                              | = | 11,00 m <sup>2</sup>  |                           |
| Kind 1:         |                              | = | 11,90 m <sup>2</sup>  |                           |
| Kind 2:         |                              | = | 10,50 m <sup>2</sup>  |                           |
| Gast:           |                              | = | 8,00 m <sup>2</sup>   |                           |
| Küche:          |                              | = | 12,90 m <sup>2</sup>  |                           |
| Flur:           |                              | = | 6,70 m <sup>2</sup>   |                           |
| Bad:            |                              | = | 2,00 m <sup>2</sup>   |                           |
| Gard.:          |                              | = | 2,00 m <sup>2</sup>   |                           |
| WC:             |                              | = | 6,10 m <sup>2</sup>   |                           |
| Balkon 1:       | (12,25 m <sup>2</sup> x 0,5) | = | 6,10 m <sup>2</sup>   |                           |
| gesamt          |                              | = | 121,80 m <sup>2</sup> | =(118,15 m <sup>2</sup> ) |

**Gesamt**     $141,40 \text{ m}^2 + 121,80 \text{ m}^2 =$                        $263,20 \text{ m}^2 - 3\%$                        $= 255,30 \text{ m}^2$

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



| NUTZFLÄCHENBERECHNUNG Wohn und Geschäftshaus |   |                         |
|--|---|-------------------------|
| Kellergeschoss:                              |   |                         |
| Lager:                                       | =   | 75,15 m <sup>2</sup>    |
| WC 1:  | =   | 2,90 m <sup>2</sup>     |
| WC 2:  | =   | 2,90 m <sup>2</sup>     |
| Flur 1:                                      | =   | 2,40 m <sup>2</sup>     |
| Flur 2:                                      | =   | 7,10 m <sup>2</sup>     |
| Flur 3:                                      | =   | 4,20 m <sup>2</sup>     |
| Heizung:                                     | =   | 13,40 m <sup>2</sup>    |
| Wasch und Trockenraum:                       | =   | 13,60 m <sup>2</sup>    |
| HAR:   | =   | 2,90 m <sup>2</sup>     |
| Keller 1:                                    | =   | 7,60 m <sup>2</sup>     |
| Keller 2:                                    | =   | 9,70 m <sup>2</sup>     |
| gesamt                                       |   | 141,85 m <sup>2</sup>   |
| Erdgeschoss:                                 |   |                         |
| Garage 10:                                   | =   | 13,30 m <sup>2</sup>    |
| Garage 11:                                   | =   | 13,80 m <sup>2</sup>    |
| Doppelgarage 12,13:                          | =   | 25,70 m <sup>2</sup>    |
| gesamt                                       |   | 52,80 m <sup>2</sup>    |
| Erdgeschoss:                                 |   |                         |
| Empfang, Ausstellung, Besprechung:           | =   | 83,80 m <sup>2</sup>    |
| Flur:  | =   | 7,10 m <sup>2</sup>     |
| gesamt                                       |   | 90,40 m <sup>2</sup>    |
| Gesamt                                       | 141,85 m <sup>2</sup> + 52,80 m <sup>2</sup> + 90,40 m <sup>2</sup> | = 285,05 m <sup>2</sup> |

# Exposé - Grundrisse

