

Exposé

Zweifamilienhaus in Rüsselsheim

2 Doppelhaushälften mit großem Garten in Rüsselsheimer Top-Lage!



Objekt-Nr. OM-428458

Zweifamilienhaus

Verkauf: **580.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Krieg

65428 Rüsselsheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1939	Übernahmedatum	01.05.2026
Grundstücksfläche	651,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	194,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	97,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses besondere Grundstück in der Friedrich-Ebert-Siedlung in Rüsselsheim. Das 651 Quadratmeter große Grundstück ist mit zwei getrennt zugänglichen Doppelhaushälften bebaut, welche sich in ein Vorderhaus mit 92,14 m² und ein Hinterhaus mit 101,88 m² aufteilt.

Das Vorderhaus wurde bereits 1939 gebaut und im Laufe der Zeit mehrfach renoviert. Die letzte Teilrenovierung hat 2019 stattgefunden. 1968 wurde im Zuge des Anbaus, auch das Vorderhaus erweitert. Die Wohnfläche teilt sich auf 4 Zimmer, Küche, Badezimmer, sowie Gäste-WC auf. Die Schlafräume & das Badezimmer befinden sich im 1. Obergeschoss. Küche, Gäste-WC und das helle Wohnzimmer im Erdgeschoss.

Zudem ist der vordere Teil auch unterkellert. Diese Fläche ist beheizt und kann als Waschaum, Hobbyraum oder ähnliches genutzt werden. Im Keller befindet sich die von 1992 stammende Gasheizung. Die Heizversorgung der beiden Häuser ist getrennt.

Gemäß der Teilungserklärung ist der Vorgarten, sowie die Grünfläche bis zur Hausgrenze dem Vorderhaus zugeordnet.

Das Hinterhaus wurde 1968 erweitert und ist genau das richtige für alle, die schon immer von einem großen Garten träumen. Die Raumaufteilung ist sehr ähnlich zum Vorderhaus. Insgesamt gibt es 4 Zimmer, ein Badezimmer, eine Küche & ein Gäste-WC.

Highlight des Hauses ist der offene Wohnbereich mit der großen Fensterfront mit Blick auf Terrasse & Garten. Neben dem Wohnbereich ist die daran angrenzende Küche & ein Gäste-WC im Erdgeschoss. Im 1. Obergeschoss befindet sich das Badezimmer & drei Schlafzimmer, welche individuell auch als Büro oder Gäste-Zimmer genutzt werden können. Von zwei der drei Zimmern hat man Zugang zum Balkon.

Der Keller im Hinterhaus ist vollständig ausgebaut und besitzt drei weitere Räume und ein Badezimmer im Souterrain. Die Zimmer im Keller bieten tolle Möglichkeiten, um sich weitere Wohnräume zu erfüllen. Diese können beispielsweise wie zuletzt als Bar, Sauna & Bügelzimmer genutzt werden.

Die Wohnräume im Hinterhaus sind renovierungsbedürftig. Zudem ist das Hinterhaus mit Elektroöfen beheizt.

Die Garage, sowie der Hof gehören laut Teilungserklärung zum Hinterhaus, sodass zwei Parkplätze auf dem Grundstück zur Verfügung stehen.

Die Gartenfläche von mehr als 300 Quadratmetern macht dieses Grundstück zu etwas ganz besonderem. Von der großen Terrasse aus haben Sie mehrere Blumenbeete, einen kleinen Teich und sehr viele Möglichkeiten Ihren Gartentraum auszuleben.

Im Garten stehen noch zwei Hütten für Gartenmaterialien. Außerdem gibt es einen Wasseranschluss.

Der Kauf dieses Grundstücks gibt Ihnen viele Gestaltungsmöglichkeiten. Mit einigen Renovierungsarbeiten können Sie sich ein tolles Zuhause schaffen und zusätzlich das Vorderhaus vermieten. Auch ein Leben mit mehreren Generationen ist hier bedenkenlos möglich.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Dieses schöne Grundstück befindet sich in der sehr gepflegten und ruhigen Friedrich-Ebert Siedlung in Rüsselsheim am Main. Dabei profitieren Sie von der guten Anbindung

Rüsselsheims, ohne mitten in der Stadt wohnen zu müssen. In unmittelbarer Umgebung erhalten Sie Zugang zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs und der Nahversorgung.

Zur guten Infrastruktur gehören auch mehrere Schulen, Kindergärten, Hochschulen als auch das Rüsselsheimer Krankenhaus. Umliegend finden Sie viele Sportvereine & das Schwimmbad an der Lache.

Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahn in weniger als 5 Minuten und haben von dort die Möglichkeit in unter 30 Minuten alle großen Städte des Rhein-Main Gebiets, sowie an den Frankfurter Flughafen zu gelangen.

Eine Bushaltestelle ist wenige hundert Meter von dem Grundstück entfernt und bringt Sie zum Rüsselsheimer Bahnhof oder in die Innenstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	398,77 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Gartenblick

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Vorderhaus



Wohnzimmer Vorderhaus

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Vorderhaus



Küche Vorderhaus

Exposé - Galerie



Badezimmer Vorderhaus



Flur Vorderhaus

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Hinterhaus



Wohnzimmer Hinterhaus

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Hinterhaus



Terrasse Hinterhaus

Exposé - Galerie



Küche Hinterhaus



Schlafzimmer Hinterhaus

Exposé - Galerie



Badezimmer Hinterhaus



Schlafzimmer Hinterhaus

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer Hinterhaus



Flur Hinterhaus

Exposé - Galerie



Gartenblick



Sauna im Keller

Exposé - Galerie



Badezimmer im Keller



Bar im Keller

Exposé - Galerie

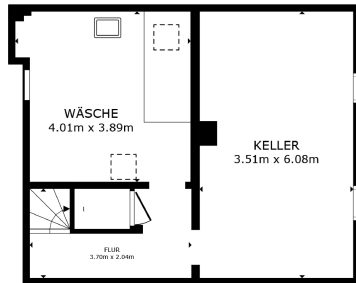


Grundstücksansicht

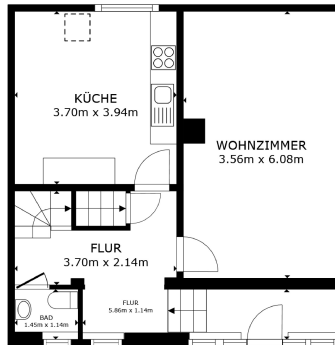


Grundstücksansicht

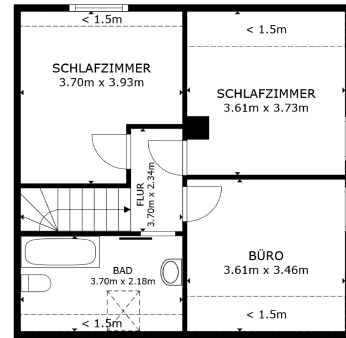
Exposé - Grundrisse



STOCKWERK 1



STOCKWERK 2



STOCKWERK 3

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1 45.1 m² STOCKWERK 2 55.2 m² STOCKWERK 3 45.6 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE: REDUZIERTE KOPFFREIHEIT 8.4 m²
INSGESAMT : 145.8 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR



Exposé - Grundrisse



BRUTTOINNENRAUM
 STOCKWERK 1 52.1 m² STOCKWERK 2 56.2 m² STOCKWERK 3 46.2 m²
 AUSGELASSENE FLÄCHE : PATIO 24.7 m² BALKON 5.0 m² REDUZIERTER KOPFFREIHEIT 9.2 m²
 INSGESAMT : 154.6 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

