

Exposé

Erdgeschosswohnung in Rüsselsheim

Von Privat 2 x 4 -Zimmer-Wohnungen Rüsselsheim- Horlache zu verkaufen



Objekt-Nr. **OM-432795**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **510.000 €**

65428 Rüsselsheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	170,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	40,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	100 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser freistehenden ansprechenden Immobilie ohne Durchgangsverkehr handelt es sich um eine 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung und eine 4-Zimmer- Dachgeschosswohnung (2. Stock) innerhalb eines 3-Familienhauses, die nach Absprache zusammen zum Verkauf stehen. Im Erdgeschoss bietet das geräumige Schlafzimmer ausreichend Platz für 2 große Kleiderschränke. Zwei weitere Zimmer sind beispielsweise als Büro, Gäste-oder Kinderzimmer nutzbar. Vom Flur gelangt man in alle Räume der jeweiligen Wohnung. Über den Wohn-Essbereich der Erdgeschosswohnung erreichen Sie die nach Südwesten ausgerichtete große Terrasse. Die Wohnungen haben beide ein Tageslichtbad mit altersgerechtem Duschbad. Das Bad im Erdgeschoss wurde 2021 saniert, das im Dachgeschoss 2023. Zwei Kellerräume bieten Ihnen außerdem praktischen Stauraum. Waschmaschine und Trockner werden in der Waschküche angeschlossen.

Die Wohnungen können nur zusammen erworben werden. Die Wohnung im Erdgeschoss ist nach Absprache mit dem Verkäufer beziehbar, benötigt aber eine Renovierung (Tapezierung). Die Dachgeschosswohnung wurde 2024/2025 renoviert. Die schrägen Dachfenster sind dreifach verglast (Einbau 07/2024). Heizkörper und Einbauküche sind neu. Die Dachgeschosswohnung ist derzeit im Rahmen einer Studentenwohngemeinschaft möbliert an 3 Studenten vermietet. Die Kaltmieteinnahmen betragen monatlich 870 €. Nach Auszug der Studenten kann die Dachgeschosswohnung ggf. von erwachsenen Kindern oder möglichen Pflegepersonen bewohnt werden. Eine Teilungserklärung liegt vor. Der Miteigentumsanteil am Haus beträgt 66 %.

Ausstattung

Einbau einer neuen Gasheizung im Juli 2023. Im Haus wurden alle Heizkörper im Laufe der letzten 5 Jahre erneuert.

Die Wohnfläche der Erdgeschosswohnung umfasst 101 qm , die der Dachgeschosswohnung 70 qm.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Das Objekt befindet sich in ruhiger und bevorzugter Wohngegend in Rüsselsheim. Die Buslinien 51 und 52 verkehren in der Nähe. Zur S-Bahn-Station mit Anschluß S 8 und 9 insgesamt mit Fußweg ca. 15 Minuten. Zum Autobahnanschluß ca. 10 Minuten. Zu Fuß erreichen Sie ein Einkaufszentrum mit 1 Restaurant, 1 Apotheke, 2 Supermärkte, 2 Bäckereien, zwei Friseursalons, zwei Arztpraxen und 2 Physiotherapeuten. Außerdem gibt es die Horlache und den Ostpark mit Kinderspielplätzen als Naherholungsgebiete. Kindergarten und Waldschwimmbad sind 200 m vom Haus entfernt. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt durch die Eigentümer. Bei erstmaligem Immobilienwerb wird die Grunderwerbssteuer teilweise oder ganz vom Land Hessen erstattet. Einzelheiten sind im Internet nachzulesen.

Die Wohnung im ersten Stock wurde Mitte 2025 verkauft.

Garten ist nicht vorhanden, aber dafür eine große mediterran gestaltet Terrasse.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	342,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Haus

Exposé - Galerie



Gesamtansicht Haus



Küche Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Essbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Kinderzimmer Erdgeschoss



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Kinderzimmer Erdgeschoss



Küche Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Dachgeschoss



Essbereich Dachgeschoss

Exposé - Galerie



1. Zimmer Dachgeschoss



1. Zimmer Dachgeschoss Schrank

Exposé - Galerie



Bad Dachgeschoss



3. Zimmer Dachgeschoss



3. Zimmer Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Flur Dachgeschoss



2. Zimmer Dachgeschoss

Exposé - Galerie



2. Zimmer Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



