

# Exposé

## Einfamilienhaus in Rüsselsheim am Main

### Freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage Alt-Haßloch



Objekt-Nr. OM-441790

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **639.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Schupp

65428 Rüsselsheim am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	329,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer ruhigen und familienfreundlichen Sackgasse im beliebten Stadtteil Rüsselsheim-Alt-Haßloch befindet sich dieses gepflegte, freistehende Einfamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Es handelt sich nicht um ein Kernsanierungsobjekt!

Elektrik und Wasserinstallation ist auf einem aktuellen Stand (FIs in allen Wohnräumen, separate Unterverteilungen und Geberit Mepla Wasserrohre - keine Metallrohre).

Sie können sofort einziehen und gewünschte Modernisierungsmaßnahmen nach und nach durchführen, ohne doppelte Wohnkosten in Kauf nehmen zu müssen.

Das Haus wurde 1964 erbaut und bietet dank seines separaten Treppenhauses ideale Voraussetzungen sowohl für die Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus als auch als Zweifamilienhaus mit zwei getrennten Wohneinheiten.

Durch zwei abschließbare Wohnungseingänge für Erd- und Obergeschoss lässt sich das Haus flexibel an unterschiedliche Wohnkonzepte anpassen – perfekt für Mehrgenerationenwohnen, Teilvermietung oder Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer überzeugt durch seine offene Raumwirkung und bietet direkten Zugang zur vorbereiteten Terrasse.

Ein besonderes Highlight ist der vorhandene Kamin, der aktuell außer Betrieb ist, da im Zuge einer zukünftigen Dachsanierung auch der Schornstein erneuert werden sollte. Nach entsprechender Modernisierung kann dieser wieder in Betrieb genommen werden und sorgt dann für eine besonders gemütliche Atmosphäre.

Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss:

- eine Einbauküche (Nobilis)
- ein Gäste- bzw. Tageslichtbad, das je nach Anspruch modernisiert werden kann
- Zugang zur großen Terrasse und zum Gartenbereich

Die Küche ist funktionstüchtig und kann entweder weiter genutzt oder nach eigenen Vorstellungen modernisiert werden.

Im Obergeschoss befinden sich:

- vier gut geschnittene Zimmer
- ein Badezimmer mit Eckbadewanne
- ausreichend Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten

Der Außenbereich bietet viel Potenzial für individuelles Wohnen im Freien.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige, bereits vorbereitete Terrasse mit ca. 60–80 m<sup>2</sup> Fläche. Der finale Bodenbelag (z. B. Fliesen oder Naturstein) kann vom neuen Eigentümer ganz nach eigenem Geschmack gewählt werden.

Die vorhandenen Steckdosen im Haus wurden bereits demontiert und neue, modernere Steckdosen werden nach Käuferwunsch installiert (Modelle und Farbe).

Zusätzlich verfügt das Grundstück über:

- einen Vorgarten
- eine Garage

- zwei weitere Stellplätze im Hofbereich
- Kellergeschoss (vollkommen trocken und in Betonbauweise errichtet)

Das Haus ist voll unterkellert und bietet viel Stauraum.

Hier befinden sich:

- drei große Kellerräume
- Waschmaschinenanschlüsse
- ein Heizungsraum

Dieses Haus bietet eine seltene Kombination aus ruhiger Wohnlage, solider Bausubstanz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ob als großzügiges Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus oder für Mehrgenerationenwohnen – hier eröffnen sich zahlreiche Optionen, die Immobilie individuell zu gestalten und langfristig zu nutzen.

Mit etwas Modernisierung lässt sich hier ein wunderschönes Zuhause mit viel Platz und Potenzial schaffen.

Hinweis zur Visualisierung:

Im Exposé sind zwei KI-generierte Darstellungen enthalten (Terrassengestaltung und mögliche Außenansicht nach Modernisierung). Diese dienen ausschließlich der Veranschaulichung und zeigen beispielhaft, wie das Objekt nach entsprechenden Maßnahmen aussehen könnte.

## Ausstattung

Das Haus wurde über die Jahre hinweg regelmäßig gepflegt und zuletzt nochmals professionell gereinigt, sodass es sich in einem ordentlichen und soliden Zustand präsentiert.

In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene Maßnahmen zur Aufwertung und Vorbereitung des Hauses umgesetzt, die den zukünftigen Eigentümern zusätzlichen Komfort und Flexibilität bieten:

- Neue Briefkastenanlage (2024) für zwei Wohneinheiten installiert
- Vorbereitung für zwei separate Klingelanlagen bereits vorhanden
- ein Kellerraum wurde bereits renoviert
- Garage umfassend modernisiert, inklusive neuem Garagentor
- hochwertiges Garagentor des Herstellers Hörmann verbaut
- ebenfalls wurde die Haustür durch eine moderne Hörmann-Haustür ersetzt
- Mehrere Wasseranschlüsse im Außenbereich
- auf dem Garagendach befindet sich eine kleine Photovoltaikanlage (Balkonkraftwerk) zur unterstützenden Eigenstromnutzung

Einige Modernisierungen können je nach persönlichem Anspruch sinnvoll sein und bieten gleichzeitig die Möglichkeit, das Haus ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ausstattung & Highlights der Immobilie

- Einfamilienhaus mit Möglichkeit zur Nutzung als Zweifamilienhaus
- separates Treppenhaus mit zwei abschließbaren Wohnungseingängen
- ruhige Sackgassenlage in gewachsenem Wohngebiet
- großzügiges Wohn- und Esszimmer im Erdgeschoss
- Kamin im Wohnzimmer (nach Schornsteinsanierung wieder nutzbar)

- Einbauküche inklusive Elektrogeräte vorhanden
- vier Zimmer im Obergeschoss
- Balkon an der Wohnung im Obergeschoss
- Badezimmer im Obergeschoss
- zusätzliches Gäste- bzw. Tageslichtbad im Erdgeschoss
- große vorbereitete Terrasse mit ca. ca. 60–80 m<sup>2</sup> Fläche
- Gestaltung des Terrassenbelags frei nach Wunsch möglich
- Vorgarten
- Garage sowie zusätzliche Stellplätze im Hof
- voll unterkellert mit drei großen Kellerräumen
- Waschmaschinenanschluss im Keller
- zusätzlicher Dachboden als praktische Lagerfläche
- Gasheizung (Baujahr 1997)
- Brunnenanschluss im Keller (Brunnenwasser vorhanden) – ideal zur Gartenbewässerung und zur Reduzierung der Wasserkosten
- solide Bausubstanz mit Modernisierungspotenzial
- sofort beziehbar – keine Entrümpelung notwendig
- Übergabe vollständig leer (Einbauküche verbleibt)

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Der Verkäufer ist Elektromeister. Dadurch besteht – nach individueller Absprache – die Möglichkeit, bei bestimmten elektrischen Anpassungen oder Modernisierungsmaßnahmen fachlich unterstützt zu werden.

Sämtliche Bauunterlagen, Baugenehmigungen sowie weiterführende Dokumente sind lückenlos seit dem Baujahr 1964 vorhanden und können bei Interesse eingesehen werden.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen sollten in naher Zukunft mit einkalkuliert werden:

- Erneuerung des Dachs (Dämmung und neuer Dachbelag - hiermit stünde auch der Wiederinbetriebnahme des Kamins nichts mehr im Wege). Kosten nach Förderung ca. 60.000 €

- Austausch aller Fenster Kosten ca. 40.000 €

Der Verkauf erfolgt von privat, sodass keine zusätzliche Maklerprovision anfällt.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Besichtigungstermine ausschließlich nach Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung oder eines entsprechenden Kapitalnachweises vereinbart werden können.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in 65428 Rüsselsheim – Alt-Haßloch, in einer besonders ruhigen Sackgasse ohne Durchgangsverkehr.

Die Nachbarschaft ist geprägt von langjährig gewachsenen Strukturen – viele Anwohner leben hier bereits seit Jahrzehnten, was für eine angenehme und stabile Wohnatmosphäre sorgt.

Die Umgebung bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Verkehrsanbindung.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- mehrere Spielplätze
- schöne Spazier- und Naherholungsflächen, unter anderem an der Horlache
- eine Bushaltestelle in ca. 5 Minuten Entfernung

Die Autobahn A67 (Anschlussstelle Rüsselsheim-Ost) erreichen Sie in nur 2–3 Minuten mit dem Auto.

Von hier aus gelangen Sie schnell nach:

Frankfurt am Main

Darmstadt

Wiesbaden

Mainz

Damit ist die Immobilie auch ideal für Pendler geeignet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	276,12 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich + Hof

# Exposé - Galerie



Ansicht Terrassenseite

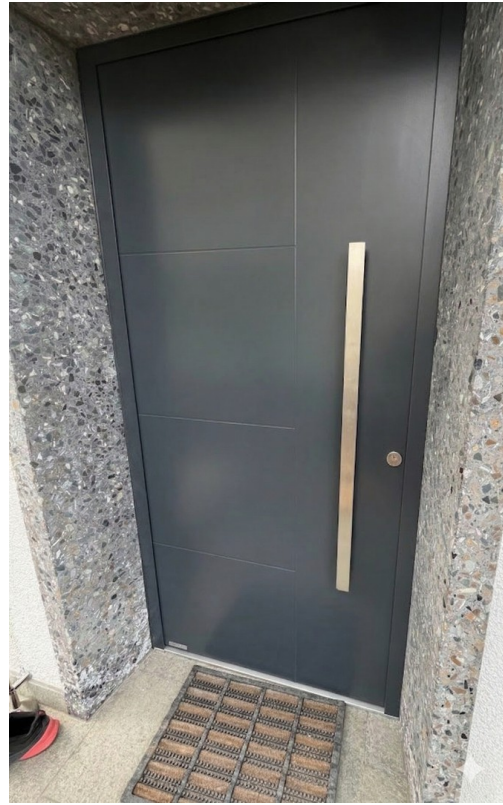


Neuer Briefkasten + Klingel

# Exposé - Galerie



Garage

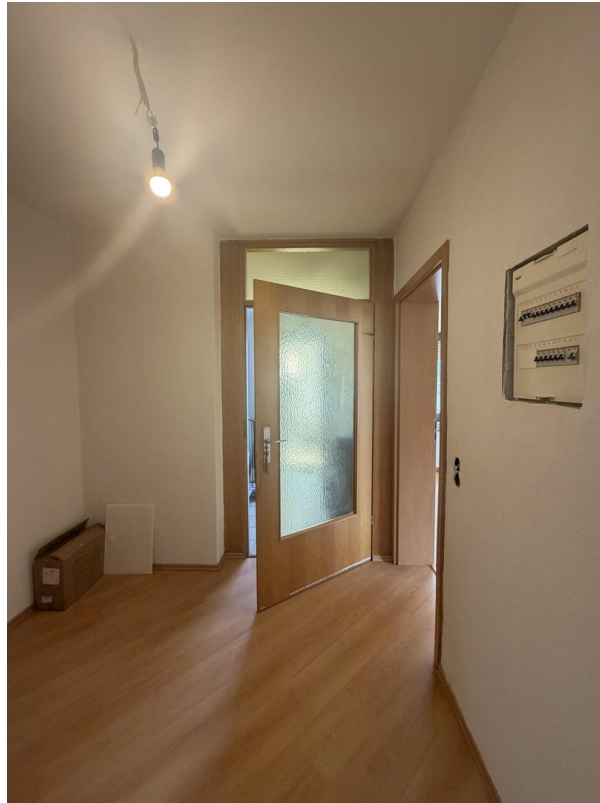


Haustür Hörmann



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



EG Flur re. Eingang Esszimmer



EG Esszimmer

# Exposé - Galerie



EG Esszimmer



EG Esszimmer / Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kamin Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG Gäste WC



EG Küche

# Exposé - Galerie



EG Küche



EG Küche

# Exposé - Galerie



EG Küche



EG Küche

# Exposé - Galerie

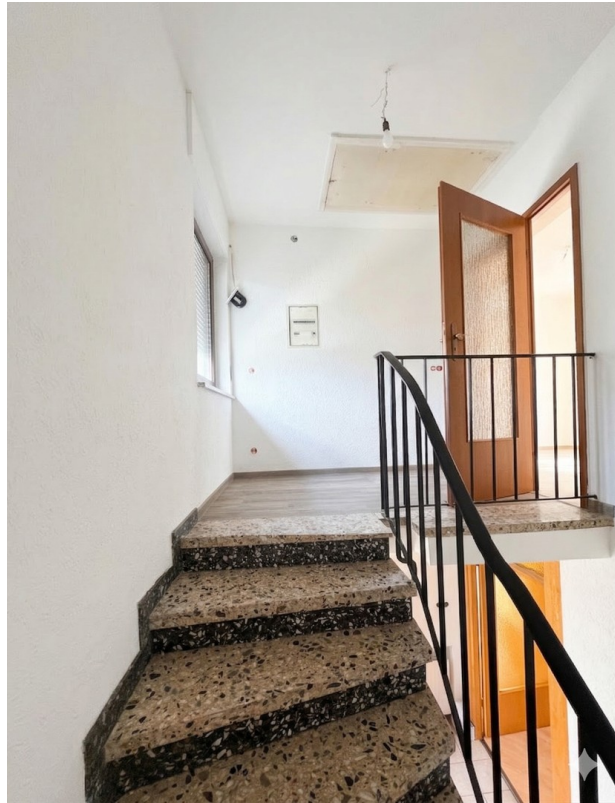


EG Küche

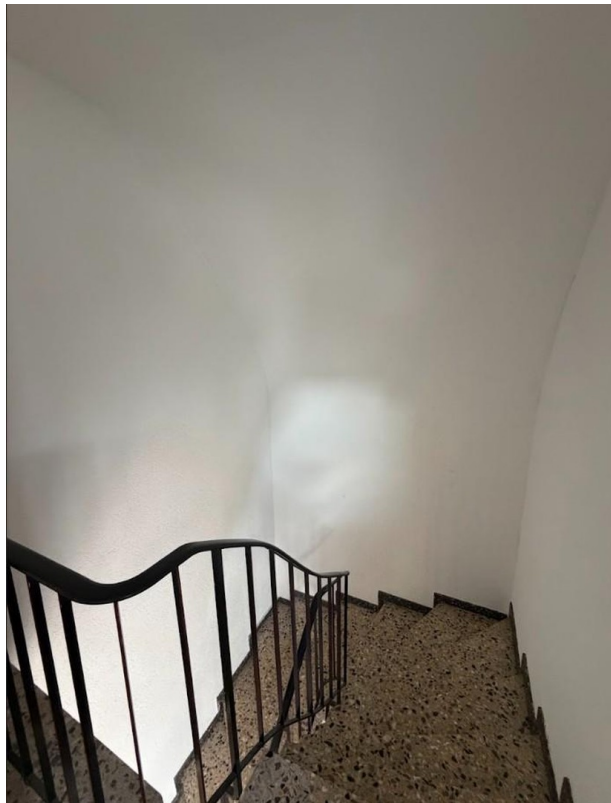


EG Küche

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



OG Flur Treppenhaus



OG Flur

# Exposé - Galerie



OG Bad



OG Bad

# Exposé - Galerie



OG Bad



OG Bad

# Exposé - Galerie



OG Zimmer 1



OG Zimmer 2

# Exposé - Galerie



OG Zimmer 3 mit Balkon



OG Zimmer 4

# Exposé - Galerie



OG Zimmer 4

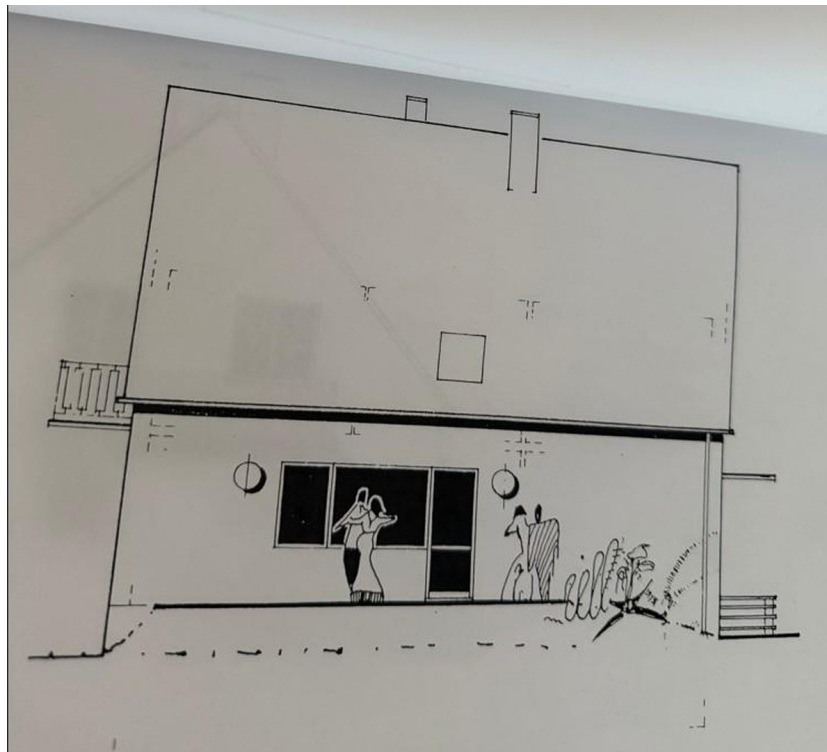


KI Generiertes Bild - Terrasse

# Exposé - Galerie



KI Generiertes Bild - Haus

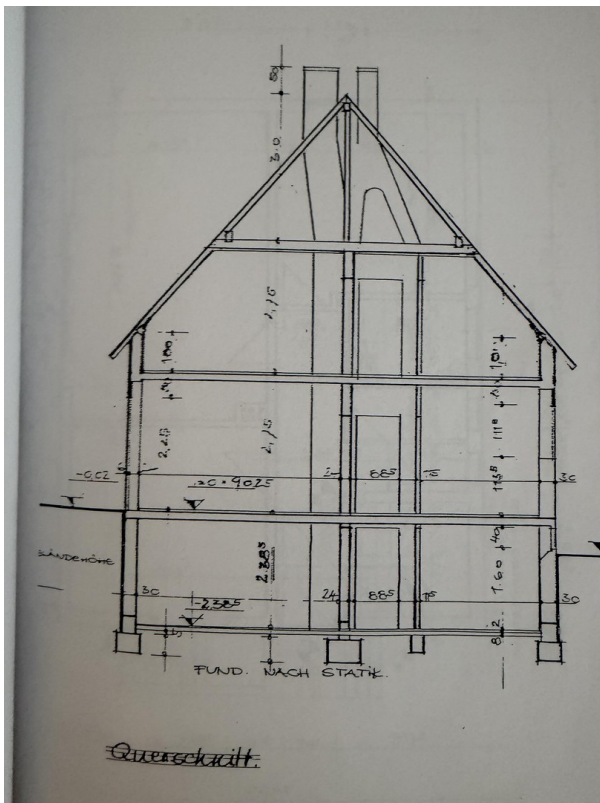


Ansicht Terrassenseite

# Exposé - Galerie



Ansicht von Straßenseite

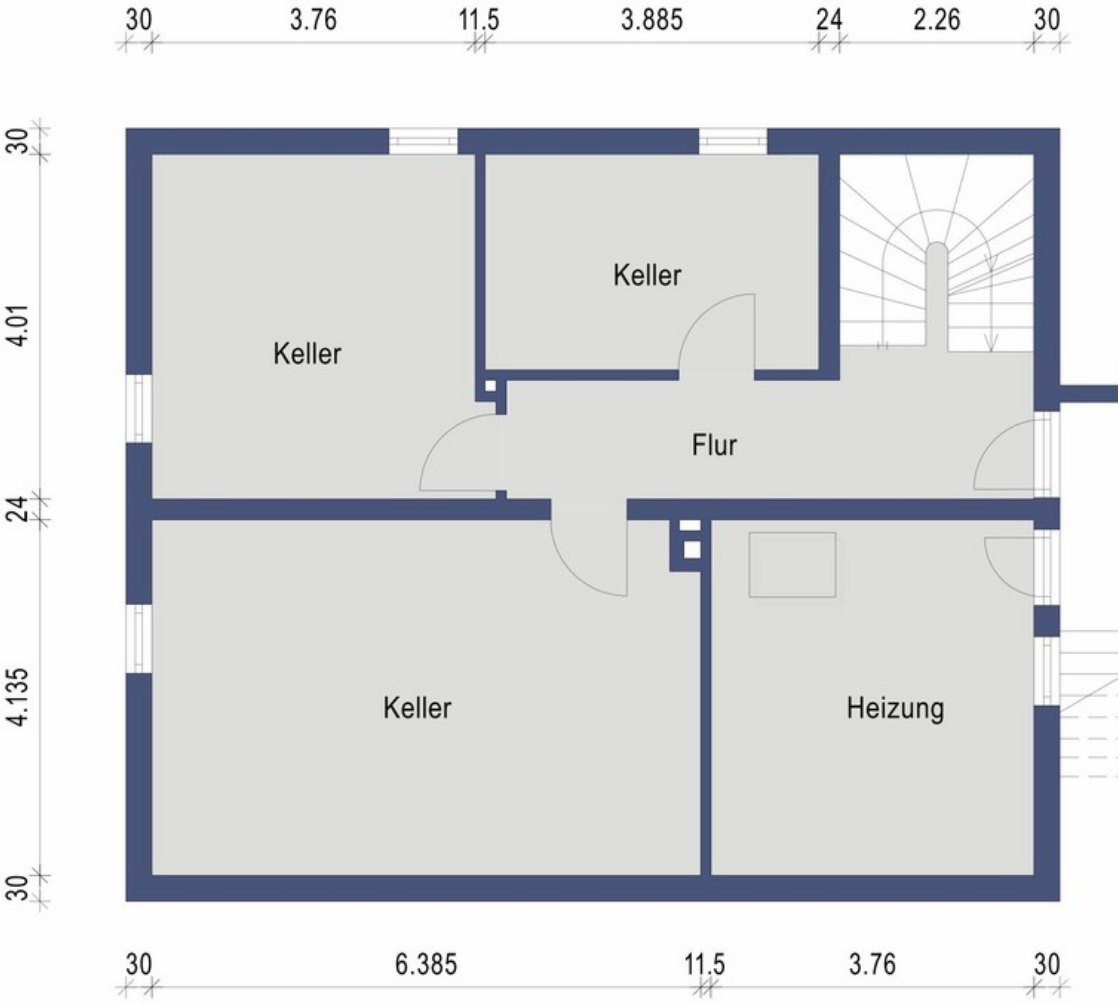


Querschnitt Haus



Ansicht Balkonseite

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

KG

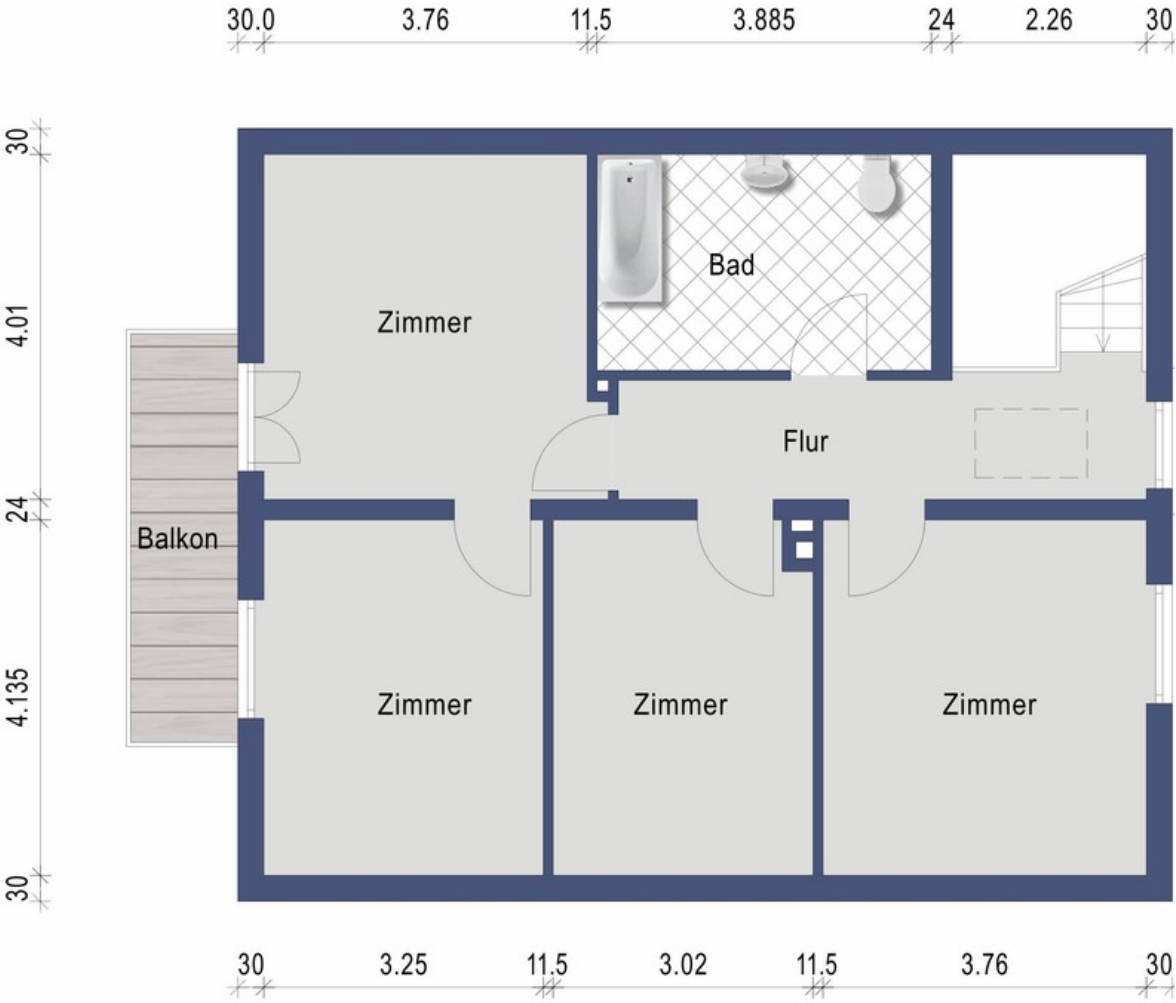
# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

EG

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

OG