

Exposé

Erdgeschosswohnung in Rüsselsheim am Main

2-Zimmer-EG-Wohnung mit moderner Küche & guter Ausstattung ideal als Kapitalanlage oder Eigennutzung



Objekt-Nr. **OM-459104**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **233.000 €**

Ansprechpartner:
Victoria Kohls

65428 Rüsselsheim am Main
Hessen
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|---------------|-------------------|
| Baujahr | 1938 | Hausgeld mtl. | 165 € |
| Etagen | 0 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Zimmer | 2,00 | Zustand | modernisiert |
| Wohnfläche | 54,00 m ² | Schlafzimmer | 1 |
| Nutzfläche | 69,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Gas | Etage | Erdgeschoss |
| Preis Garage/Stellpl. | 0 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses einladende Apartment im Erdgeschoss bietet auf 54 Quadratmetern eine durchdachte Aufteilung. Die Wohnung überzeugt durch eine gehobene Innenausstattung und wurde im Jahr 2013 komplett modernisiert. Im Zuge der Modernisierung wurden alle Elektroleitungen erneuert, Küche und Badezimmer neu gefliest sowie in der restlichen Wohnung ein hochwertiger Laminatboden verlegt. Zudem wurden neue, zweifach verglaste Kunststofffenster eingebaut. Jeder Raum ist praktisch vom Flur aus erreichbar, was eine optimale Raumaufteilung schafft. Die Zimmertür des Wohnzimmers ist aktuell nicht eingehängt, aber selbstverständlich vorhanden.

Ein besonderes Highlight ist die vorhandene moderne Einbauküche, die inklusive Marken Elektrogeräte wie Herd, Backofen, Spülmaschine, Waschmaschine und Einbaukühlschrank übergeben wird und vollständig im Kaufpreis inbegriffen ist. In der Küche befindet sich zudem der Waschmaschinenanschluss.

Der großzügige Balkon liegt ruhig nach hinten heraus und bietet viel Platz für entspannte Stunden an der frischen Luft. Er ist direkt vom Wohnzimmer aus erreichbar, was den Wohnbereich zusätzlich aufwertet und für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Das Tageslichtbad sorgt mit seinem Fenster für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Im Schlafzimmer und Wohnzimmer sind elektrische Rollläden verbaut, die zusätzlichen Komfort bieten.

Praktisch ist außerdem die Abstellkammer im Flur, die wertvollen Stauraum für Haushaltsutensilien oder Vorräte schafft. Ein abschließbarer Kellerraum gehört ebenfalls zur Einheit und bietet zusätzlichen, sicheren Stauraum.

Die Wohnung ist ab dem 1. August 2026 bezugsfrei und bietet mit ihrer modernen Ausstattung ein komfortables Zuhause.

Alle auf den Fotos sichtbaren Gegenstände, Möbel oder Dekorationen, die nicht ausdrücklich in der Immobilienbeschreibung genannt sind, sind nicht Bestandteil des Verkaufs.

Bei Bedarf können einzelne Gegenstände jedoch nach Absprache übernommen werden.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Adam-Opel-Straße in Rüsselsheim am Main – einer beliebten, zentral gelegenen und dennoch angenehm ruhigen Wohngegend. Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege und eine ideale Anbindung an das gesamte Rhein-Main-Gebiet.

Fußläufig erreichbar sind unter anderem:

- mehrere Supermärkte (REWE, Lidl, Aldi)
- Bäckereien, Cafés und kleine Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Bushaltestellen mit direkter Verbindung in die Innenstadt und zum Bahnhof
- Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister
- Kindergärten und Schulen
- verschiedene Restaurants und Imbisse

Der Hauptbahnhof Rüsselsheim ist ebenfalls schnell erreichbar und bietet perfekte Verbindungen nach Frankfurt, Mainz, Wiesbaden, Darmstadt und in das gesamte Rhein-Main-Gebiet – ideal für Pendler.

Für Erholung und Freizeit ist ebenfalls bestens gesorgt: Das Mainufer, mehrere Parks, Spielplätze sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten liegen in der Nähe und laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden im Grünen ein.

Die Adam-Opel-Straße bietet damit eine attraktive Kombination aus urbanem Komfort, guter Verkehrsanbindung und angenehmem Wohnumfeld – ein Standort, an dem man sich sofort wohlfühlt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 146,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | E |

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Abstellkammer

Exposé - Galerie



Abstellkammer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Nische

Exposé - Galerie



Nische



Nische/Flur

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimemr



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Kellerraum



Kellerraum