

Exposé

Einfamilienhaus in Rüsselsheim am Main Provisionsfrei Freistehendes EFH BJ 2011, 2 Vollgeschosse, Keller



Objekt-Nr. OM-463427

Einfamilienhaus

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:
Anastasia Pracht

65428 Rüsselsheim am Main
Hessen
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	366,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	59,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

120m² ist reine Wohnfläche, ohne Terrasse 48,6m² und ohne Keller 59m².

Zum Verkauf steht ein gepflegtes freistehendes Einfamilienhaus in einer ruhigen Sackgasse. Das Haus wurde 2011 gebaut und überzeugt mit einer modernen Aufteilung, guter Energieeffizienz und vielen durchdachten Ausstattungsdetails. Immobilie eignet sich besonders für Paare oder Familien, die ein sofort nutzbares Haus ohne großen Renovierungsstau suchen. Ein Großteil der Einrichtung kann auf Wunsch mit übernommen werden, sodass ein zeitnahe und stressfreier Einzug möglich ist.

Im Erdgeschoss befindet sich ein offener Wohn- und Essbereich mit Küche, dazu ein Gäste-WC und der direkte Zugang zur überdachten Terrasse. Im Obergeschoss gibt es 3 weitere Zimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit WC und Badewanne, Doppelwaschbecken, Dusche und LED-Sternehimmel.

- Fertighaus mit Binderzeldach, STREIF-Effizienzhaus 70
- 2 Geschosse, volle Höhe, keine Schräge
- Fußbodenheizung im EG/OG mit Einzelraumregelung
- Heizung: Gas-Brennwerttechnik, Vaillant, mit 150L-Speicher, 4,4 m² Solar-Flachkollektoranlage
- Technik: zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Wasser-enthärtungsanlage mit Leckageschutz
- Fenster: 3-fach verglast
- Elektrische Kunststoffrollläden auf allen Fenstern, außer im Keller
- Bad: Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken. Gäste-WC im Erdgeschoss
- Einbauküche mit Geräten von Neff und Franke. Angrenzende Abstellkammer mit großem integrierten Regalsystem
- Terrasse: L-förmig mit pflegeleichtem und langlebigem Belag, großzügig überdacht (Aluminium/Glas, 4*7m)
- E-Mobilität: Tesla Wallbox, auch für andere Elektroautos nutzbar
- Weitere Außenanlagen: Gerätehaus, Brunnen, Pergola, umzäunter Garten

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Privatverkauf und provisionsfrei direkt vom Eigentümer, keine Makleranfragen erwünscht.

Besichtigung nach Terminvereinbarung.

Lage

Rüsselsheim's strategische Lage zwischen Frankfurt, Wiesbaden, Mainz und Darmstadt und Nähe zum wichtigsten Flughafen Deutschlands bietet sehr viele Vorteile. Man lebt ruhig außerhalb des Großstadtrubels, hat aber dennoch eine gute Anbindung, zahlreiche Beschäftigungsmöglichkeiten und gute Arbeitsmarktchancen.

Stadtbezirk Eichgrund verbindet ruhiges Wohnen mit guter Alltagstauglichkeit.

Der Ostpark mit zahlreichen Freizeitaktivitäten ist nah, das Stadtzentrum ist fußläufig und der Frankfurter Flughafen in weniger als 20 Minuten mit dem Auto erreichbar. Damit ist das Haus sowohl für Familien als auch für Berufspendler attraktiv. Das Haus liegt allerdings seitlich von der Landungsrouten, wodurch es weniger Fluglärmbelastung ausgesetzt ist.

Die Nachbarschaft ist ruhig und langfristig von Eigentümern geprägt; links neben dem Grundstück ist es unbebaut, und eine Grundschule liegt in unmittelbarer Nähe.

Der Garten ist liebevoll angelegt und unter anderem mit Süßkirschbaum, Weinreben, Blauregen, Himbeeren und weiteren Ziersträuchern bepflanzt - eine Oase der Ruhe und Entspannung. Großzügige, überdachte Terrasse lädt zum Verweilen sowohl an heißen, als auch an regnerischen Tagen ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	55,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Haus

Exposé - Galerie



Terrasse



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich

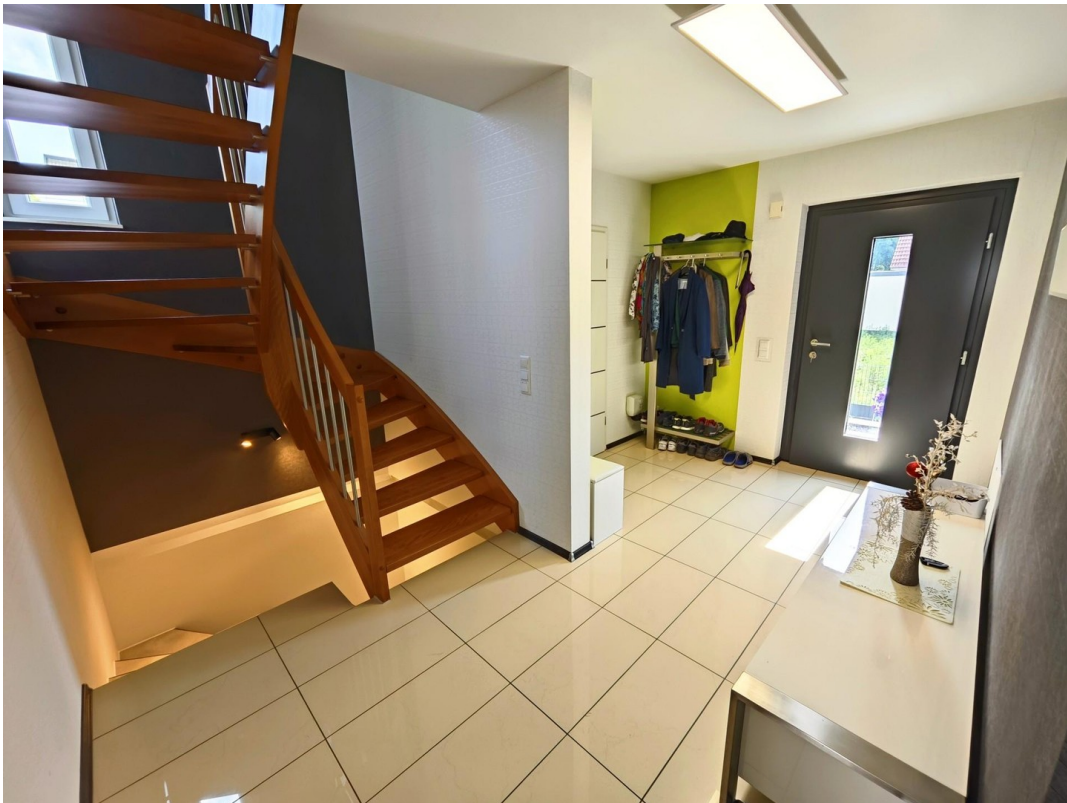


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Flur OG

Exposé - Galerie



Badezimmer



OG Zimmer 1

Exposé - Galerie



OG Zimmer 2



OG Zimmer 3

Exposé - Galerie



Keller Flur



Hobbyraum 1

Exposé - Galerie

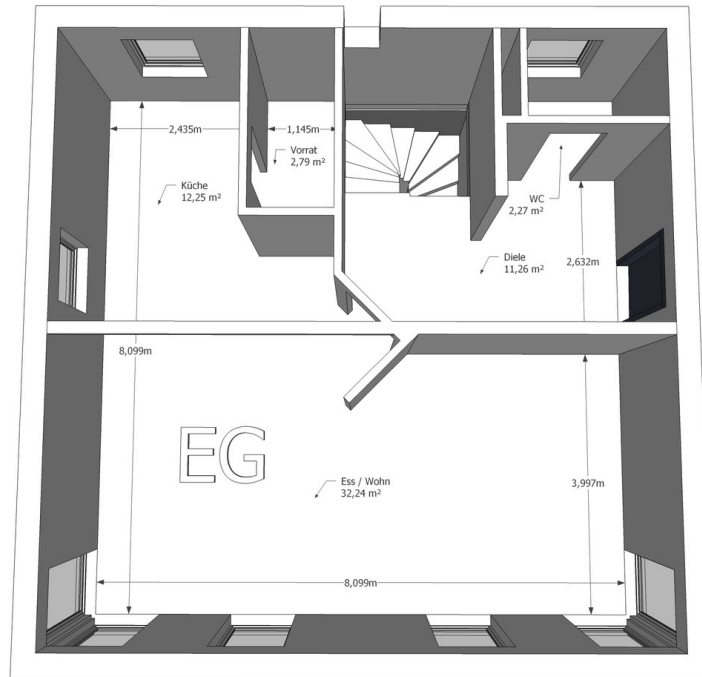


Technikraum 1

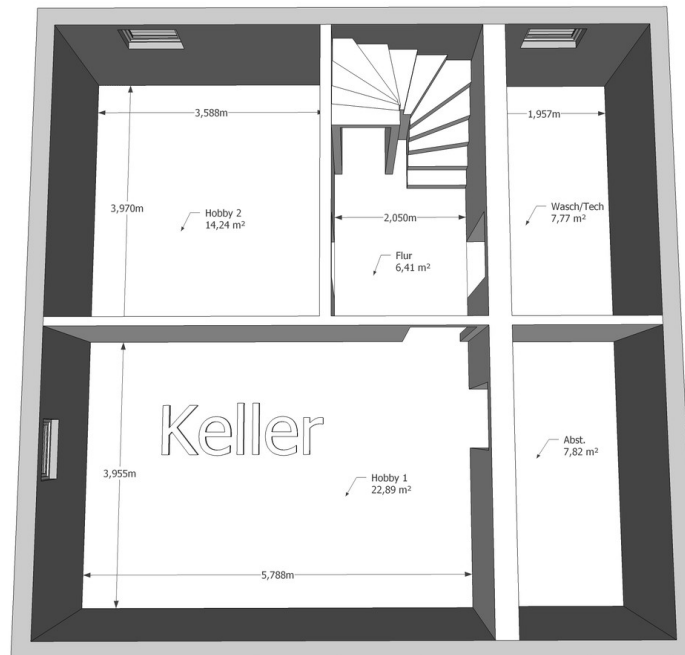


Technikraum 2

Exposé - Grundrisse

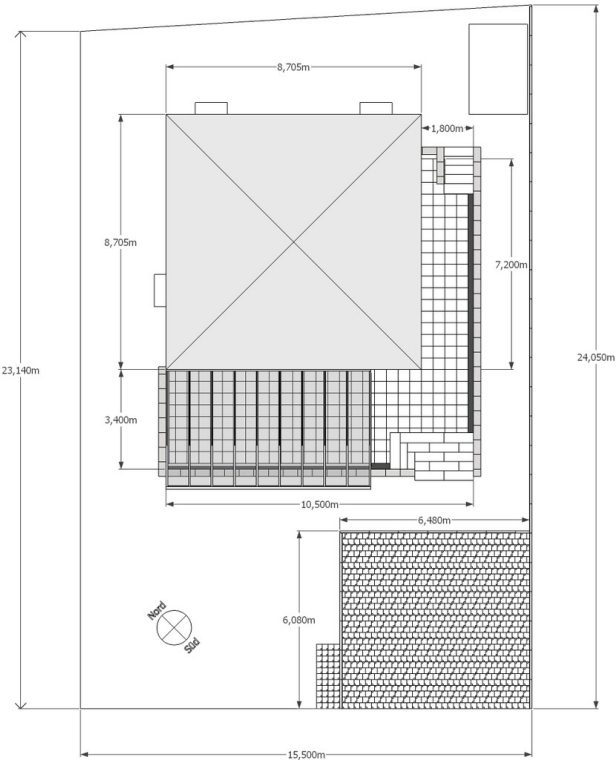


EG

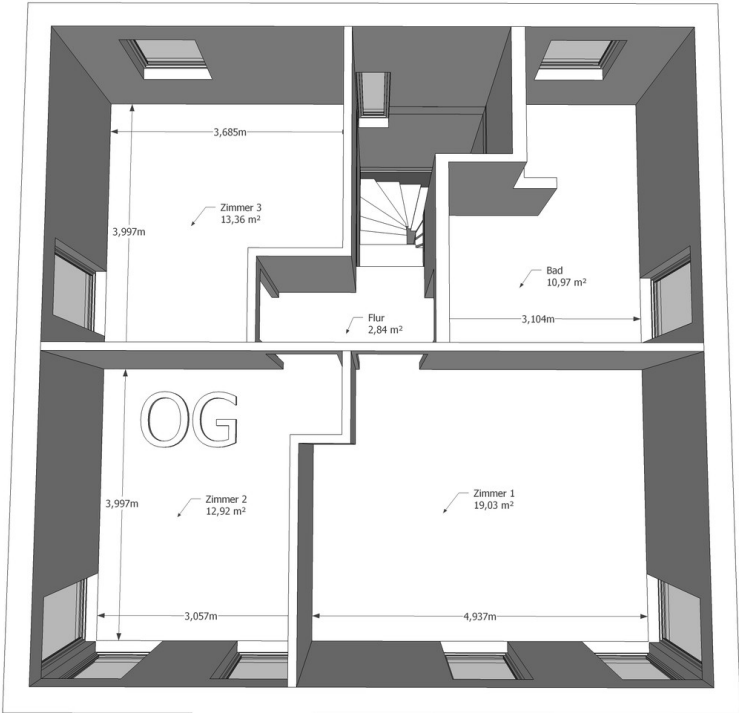


Keller

Exposé - Grundrisse



Lage



OG