



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AnPa-71092

***** Idyllisches Wohnen in begerhrter Lage von Rüsselsheim *****

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

520.000,00 €

**3,57% inkl. 19% MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung, weitere
Exposé inkl. MwSt.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	98,7 m²
Grundstücksfläche	404,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1962
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2022
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befeuern	Gas
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	17.03.2035
Energiebedarf	278,37
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	18.03.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer lebendigen und gut angebundenen Gegend von Rüsselsheim am Main, die ideal für Paare ohne Kinder, aber auch für junge Familien ist. Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die den Alltag erleichtern und bereichern.

Für den täglichen Einkauf stehen mehrere Supermärkte in der Nähe zur Verfügung. Ein REWE-Markt ist in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie ein Netto Marken-Discount. Diese Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten sorgt für eine bequeme Versorgung mit allem Notwendigen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bushaltestellen sind in unmittelbarer Nähe, was die Nutzung von Busverbindungen erleichtert. Für längere Strecken bietet der nahegelegene Bahnhof Rüsselsheim eine gute Anbindung an das regionale Bahnnetz. Die Autobahn ist ebenfalls schnell erreichbar, was die individuelle Mobilität zusätzlich unterstützt.

Kulinarische Vielfalt ist in der Umgebung ebenfalls gegeben. Restaurants wie das Le Moon und die Pizzeria Ristorante Adria bei Mimmo bieten eine Auswahl an internationalen und lokalen Speisen. Diese Vielfalt macht es einfach, nach einem langen Arbeitstag oder am Wochenende auswärts zu essen und neue Geschmäcker zu entdecken.

Für kulturelle und sportliche Aktivitäten ist ebenfalls gesorgt. Der Ostpark lädt zu entspannenden Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Die Nähe zu kulturellen Einrichtungen wie dem Theater Rüsselsheim bietet zudem die Möglichkeit, das kulturelle Angebot der Stadt zu genießen.

Der Flughafen Frankfurt am Main ist in etwa 15 Autominuten erreichbar, was die Lage auch für Vielreisende attraktiv macht. Diese Kombination aus hervorragender Anbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten macht die Immobilie zu einem idealen Wohnort für Paare, die Wert auf Komfort und Erreichbarkeit legen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem charmanten Bungalow aus dem Jahr 1962 mit einer Wohnfläche von 98,7m². Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Eingangsbereich, der direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche führt. Hier sorgt viel Tageslicht für eine angenehme Atmosphäre, und der Zugang zur großen Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Die offene Küche ist modern gestaltet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen. Angrenzend befindet sich das gemütliche Wohn- und Esszimmer, das durch seine großzügigen Fenster einen schönen Blick in den gepflegten Garten bietet. Der Garten selbst ist ein kleines Paradies, ideal für Gartenliebhaber und entspannte Momente im Grünen. Für den besonderen Komfort sorgt die im Garten und Vorgarten verlegte Bewässerungsanlage, welche über eine Grundwasserpumpe versorgt wird.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer und ein praktisches Arbeitszimmer, das sich perfekt für Homeoffice oder kreative Projekte eignet. Ein weiteres Highlight ist das moderne Badezimmer mit barrierefreier Dusche sowie das zusätzliche Gäste-WC, das den Komfort für Besucher erhöht. Die offene Küche ist in das großzügige Wohn- und Esszimmer integriert. Von hier aus haben Sie einen direkten Zugang zur großen Terrasse und dem sehr liebevoll angelegten Garten.

Im Untergeschoss finden Sie einen großzügigen Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Hier befindet sich u.a. auch eine Dusche und ein WC, sowie eine Werkstatt mit Heizanlage, die ideal für Hobbyhandwerker ist, sowie weitere Vorratsräume. Der direkte Zugang vom Wasch- und Trockenkeller in den Garten ist besonders praktisch.

Trotz der Energieeffizienzklasse H überzeugt das Haus durch seinen Charme und die bereits installierte PV-Anlage, sowie eine Garage mit Wallbox (11kW) für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einem Kaufpreis von 520.000 € bietet dieses Haus eine solide Investition in eine lebenswerte Zukunft.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

- Garage mit Wallbox für Elektrofahrzeuge vorhanden
- PV-Anlage zur Energiegewinnung im Jahr 2008 installiert
- Gepflegter Garten mit direktem Zugang aus dem Wohnzimmer
- Grundwasserpumpe für Gartenbewässerung inkl. Bewässerungssystem
- gepflegter Bungalow mit 98,7 m² Wohnfläche
- Grundstücksgröße: 404 m²
- Baujahr 1962
- Energieeffizienzklasse H
- Vier Zimmer plus Gäste-WC
- großzügiger Eingangsbereich
- Wohnzimmer mit offene Einbauküche
- große, zum Teil überdachte Terrasse
- Keller mit Waschküche, Dusche, WC mit Hebeanlage, und Werkstatt
- in wenigen Minuten zu Fuß zum Horlachgraben und Waldschwimmbad
- Laminat- und Fliesenböden
- Gaszentralheizung (2022 Erneuerung der Heizanlage)
- 2010 Erneuerung der Fenster (Größtenteils)
- Kaufpreis: 520.000 €

Sonstiges

Dieses charmante Einfamilienhaus in Form eines Bungalows aus dem Jahr 1962 bietet auf ca. 98m² Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung mit vier Zimmern. Die Immobilie überzeugt durch einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche, der nahtlos in den gepflegten Garten übergeht. Eine großzügige Terrasse, welche teilweise überdacht ist, lädt zum Entspannen im Freien ein. Praktische Annehmlichkeiten wie ein Keller und ein Gäste-WC runden das Angebot ab.

Die Lage des Hauses bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, sowie die direkte Anbindung an die Autobahn A67. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und Netto Marken-Discount sind bequem erreichbar. Für kulinarische Genüsse sorgen nahegelegene Restaurants wie Le Moon und Pizzeria Ristorante Adria bei Mimmo. Erholung finden Sie im nahegelegenen Ostpark, der zu Spaziergängen einlädt.

Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, ist dieses Objekt genau das Richtige für Sie.

Eine Besichtigung sagt mehr als jede Beschreibung, bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

***Ihr Ansprechpartner: Antje Pabst
Besuchen Sie uns gerne in unserem Büro:
Weidgasse 11a, 64625 Bensheim***

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers und ist Vor-Ort nachprüfbar. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: <https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html> oder kontaktieren Sie uns.

Sie haben auf Anhieb nichts gefunden oder suchen Sie etwas ganz Bestimmtes? Teilen Sie uns einfach mit, was Sie suchen und wonach wir für Sie die Augen offen halten dürfen. Profitieren Sie von den Vorteilen einer professionellen Maklersuche. Der Suchauftrag ist unverbindlich.

Auf unserer Homepage www.falcimmo.de unter der Rubrik Immobiliensuche halten wir für Sie zum einen den Onlinesuchauftrag bereit, haben aber auch viele andere nützliche Informationen für Kaufinteressenten und Eigentümer.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

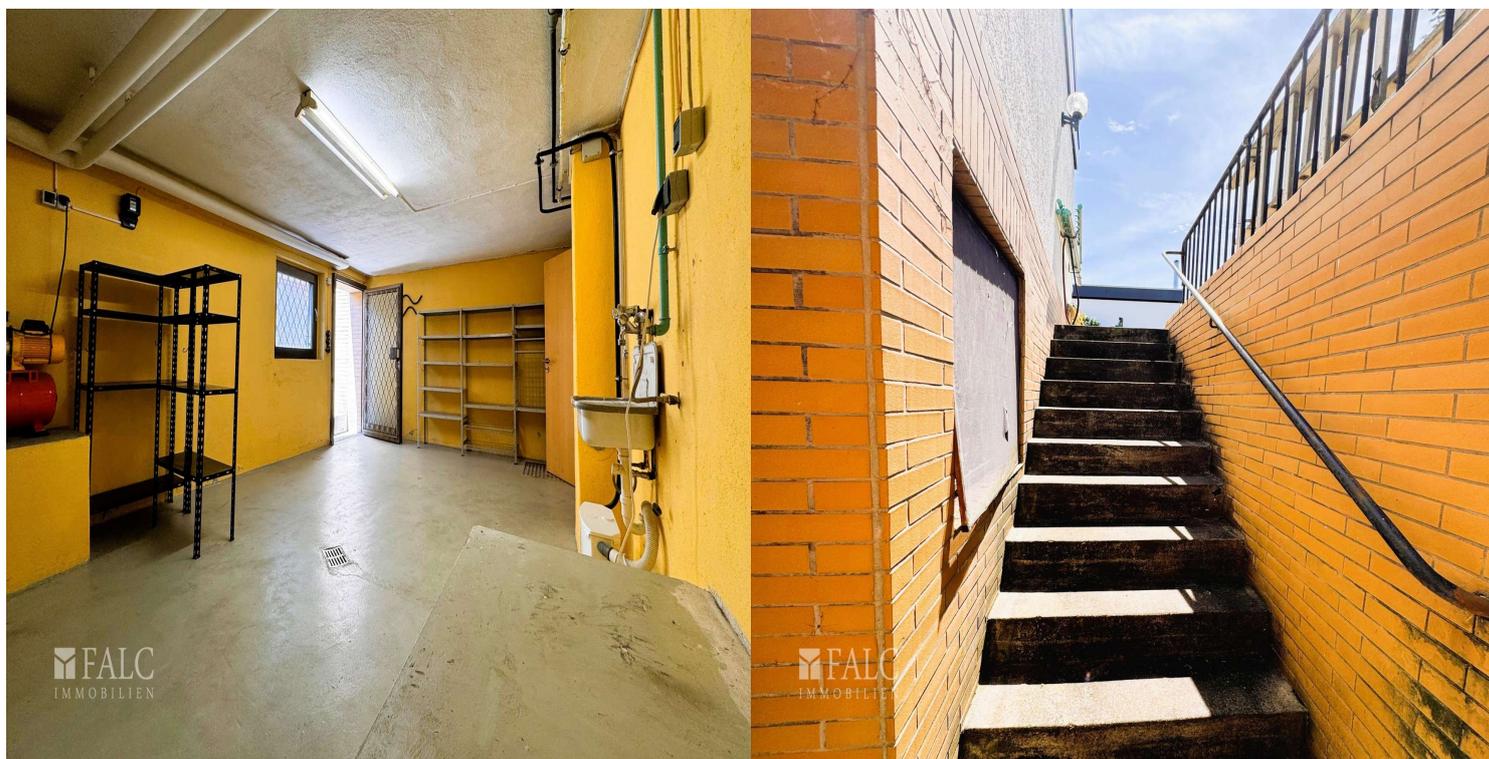
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

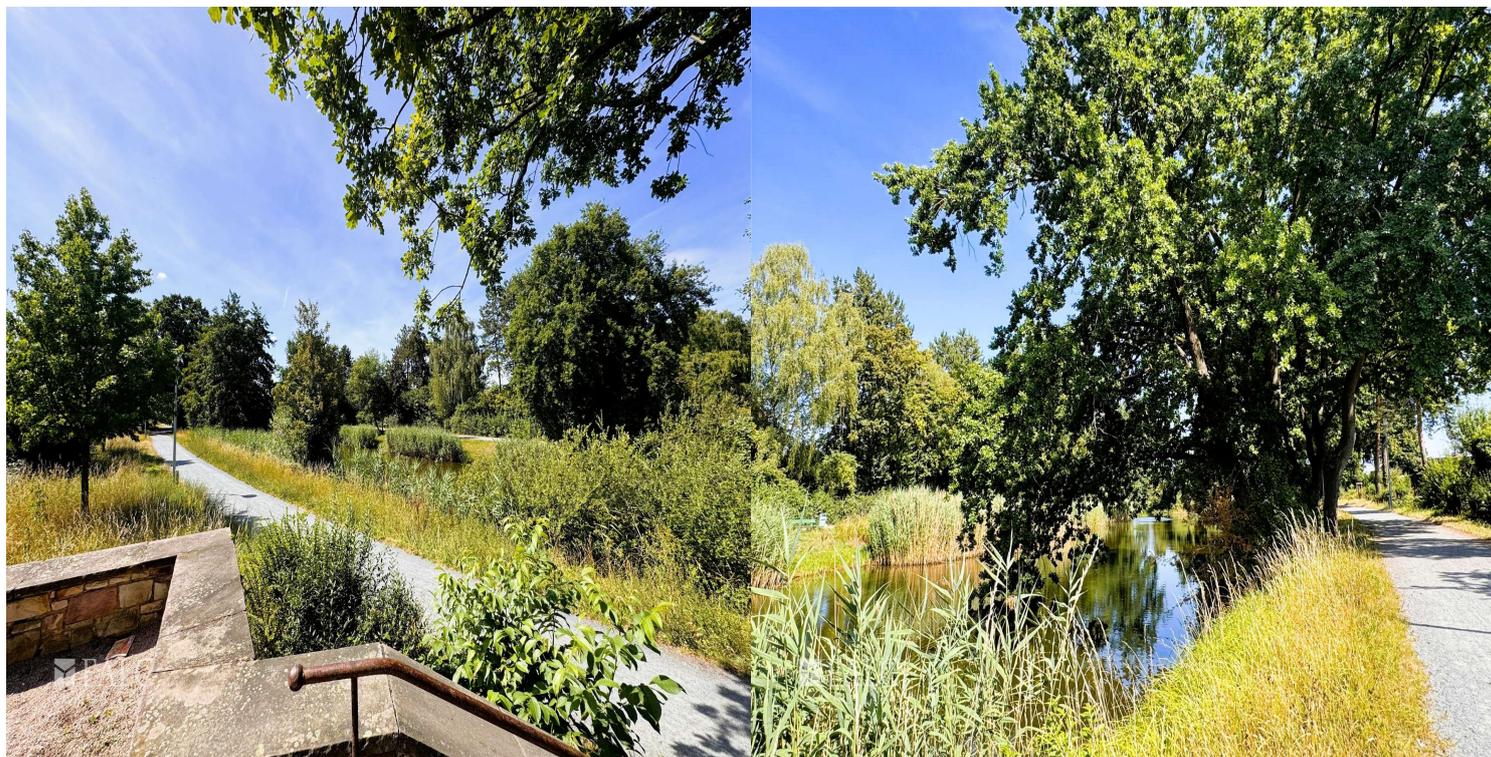
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

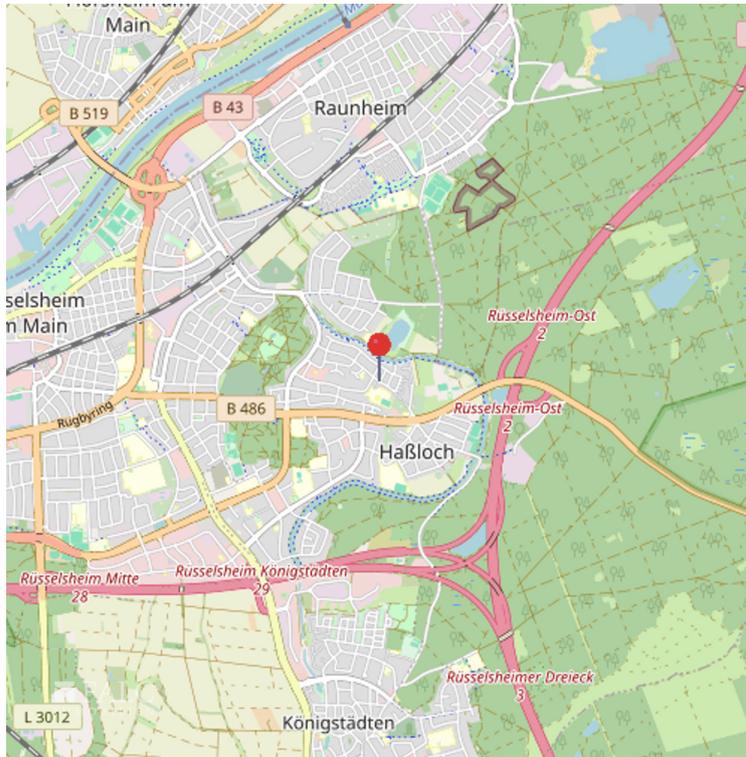
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)