

65428 Rüsselsheim

Freistehendes Einfamilienhaus - hochwertig saniert - KFW 85



Kaufpreis
1.099.000 €

Wohnfläche
258,75 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Gesellschaft
mbH der Frankfurter
Volksbank Rhein/Main

Tobias Avemaria
06104 80932-0
mail@fvb-immo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	113,56 m ²
Wohnfläche	258,75 m ²
separate WCs	1
Zimmer	6
Gesamtfläche	372,31 m ²
Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	896 m ²
Wohneinheiten	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.099.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	3,57% inkl. MwSt.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1963
Baujahr (Heizung)	2014
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2035-07-02
Endenergiebedarf	63.80
Primär-Energieträger	LUFTW P

Zustand

Baujahr	1963
Zustand	teil- / vollrenoviert
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Bauweise	Massivbauweise
Befeuerung	Gas Holz Luft-Wärmepumpe
Heizungsart	Ofen Zentralheizung
unterkellert	JA
Sicherheitstechnik	Kamera Alarmanlage

Objekt-Titel

Freistehendes Einfamilienhaus - hochwertig saniert - KFW 85

Lage-Beschreibung

Die größte Stadt des Kreises Groß-Gerau hat rund 67.000 Einwohnern und liegt zentral zwischen Frankfurt am Main und Mainz. Internationale Bekanntheit erlangte Rüsselsheim durch den Automobilhersteller Opel. Das Stadtgebiet setzt sich zusammen aus den Gemarkungen Rüsselsheim, Haßloch, Königstädten und Bauschheim.

Online-ID:
WMVRCTPW

Objekt-Nr.:
12022



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Rüsselsheim liegt verkehrsgünstig an der A60 und verbindet durch die Bundesstraße 43 Mainz mit Frankfurt. Außerdem besteht über die B43 eine Anbindung an die A3 in Richtung Köln und den Flughafen Frankfurt sowie an die A671 nach Wiesbaden. Der öffentliche Nahverkehr ist durch den Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) sowie Regionalbuslinien ebenfalls gut ausgebaut.

Wer hier wohnt, profitiert von der hervorragenden Infrastruktur der Stadt: Qualifizierte Kinderbetreuung, wohnortnahe Schulen aller Schulformen, die Hochschule RheinMain, das Gesundheits- und Pflegezentrum Rüsselsheim und ein umfassendes Sport-, Kultur- und Freizeitangebot stehen bereit. Für den täglichen Bedarf gibt es hier viele Geschäfte und Gastronomie.

Ob ein Besuch der über 600 Jahre alten Festung, im Museum, im Theater oder im renommierten Kunstzentrum „Opelvillen“ – Rüsselsheim hat auch kulturell viel zu bieten. Außerdem liegen viele Naherholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür - über die Hälfte des Stadtgebiets besteht aus Grünflächen, Parks oder Wald.

Ausstattungs-Beschreibung

Technische Hauptkomponenten:

Zentralheizung (seit 2022 in Betrieb)

- Viessmann Vitocal 200-S AWB-E-AC 201.D08 (Luft/Wasser-Wärmepumpe, 6 kW)
- Viessmann Vitodens 200-W B2HF-19 (Gas-Brennwertgerät, 2,5–19 kW)
- Warmwasserspeicher Vitocell 100-W & 100-E
- Vitoconnect OPTO2 mit App-Steuerung (ViCare)
- Viessmann ViCare Heizkörperthermostate (ZK03840)
- Einzelraumregelung per Funk in allen Wohn- und Schlafräumen
- Integrierte Temperaturfühler, Fenster-offen-Erkennung, App-Anbindung

Neu installierte Schwerkraft-Warmluftheizung

- Im Rahmen der Sanierung 2022
- Zentraler Schwerkraft-Warmluftofen im Kellergeschoss
- Warmluftverteilung über Schächte in die Räume:
- Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer
- Luftzirkulation erfolgt ohne Gebläse, rein über natürliche Konvektion
- Kachelofen im Wohnzimmer als funktionaler Warmluftauslass ohne Sichtfenster

Photovoltaikanlage mit Speicher

- 24 Viessmann Vitovolt 300 Module (All-Black) → Gesamtleistung: 9,36 kWp
- Viessmann Vitocharge VX3 Hybrid-Stromspeicher mit 8 kWh nutzbarer Kapazität
- SMA Wechselrichter & Energiezähler für Eigenverbrauchsoptimierung
- Viessmann GridBox 2.0 zur Visualisierung und Steuerung aller Stromflüsse per App

Vorteile auf einen Blick:

- Kombiniertes Heizsystem für maximale Effizienz
- Wärmepumpe & Gasheizung für optimale Verbrauchssteuerung
- Schwerkraft-Warmluftheizung – wartungsarm, geräuschlos & effizient
- Kachelofen als integrierter Warmluftauslass im Wohnbereich
- Smarte Heizkörperregelung per ViCare-App in jedem Raum
- PV-Anlage mit Speicher zur Maximierung des Eigenverbrauchs
- Energiefluss transparent & steuerbar – auch mobil via App
- Gesamtinvestition Heizung + PV + Luftsystem
- Alle Systeme in Betrieb & wartungsgepflegt

Objektbeschreibung

Willkommen in diesem beeindruckenden Einfamilienhaus in Rüsselsheim, das durch seine hochwertige Bauweise, durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattung besticht. Diese Immobilie vereint Komfort, Funktionalität und eine angenehme Wohlfühlatmosphäre – perfekt für Familien, die ein Zuhause mit viel Platz und Qualität suchen.

Eingangsbereich:

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit hohen Decken und viel Licht, die eine helle und freundliche Atmosphäre schaffen. Das offene Raumkonzept im Bereich der Küche, des Esszimmers und des Wohnzimmers sorgt für ein großzügiges Wohlfühlgefühl und lädt zum Verweilen ein.

Wohn- und Außenbereich:

Das Wohnzimmer führt ebenerdig auf die Terrasse, die nur wenige Stufen vom Garten entfernt ist. Trotz der großzügigen Grundfläche des Hauses bietet das ca. 896 m² große Grundstück ausreichend Grünflächen im Freien – ideal für Kinder, Gartenliebhaber oder entspannte Stunden im Freien.

Schlaf- und Kinderzimmer:

Über den Flur gelangen Sie in die Kinderzimmer, das Schlafzimmer sowie in zwei moderne Duschbäder. Das Schlafzimmer ist durchdacht unterteilt und verfügt über einen separaten, abgetrennten Ankleidebereich – ein echter Pluspunkt im Alltag.

Details:

Ein Wäscheschacht mit direktem Zugang ins Untergeschoss erleichtert die Hausarbeit erheblich. Hier befinden sich auch das Gästezimmer, ein weiteres Bad mit großzügiger Wanne sowie ein zusätzlicher Wohnraum, der ideal als Arbeitszimmer oder für Home-Office genutzt werden kann.

Untergeschoss & Extras:

Im Untergeschoss erwarten Sie ein Technikraum, der Weinkeller sowie ein weiteres Studio, das sich perfekt als Yogaraum oder für eine Sauna eignet. Bei schlechtem Wetter gelangen Sie durch die vorhandene Tiefgarage trockenen Fußes ins Haus, was zusätzlichen Komfort bietet.

Dieses Haus verbindet hochwertige Ausstattung mit durchdachter Raumplanung und bietet alles, was man für ein modernes, komfortables Leben benötigt.

sonstige Angaben

Gerne stehen wir Ihnen für ein Beratungs- und Besichtigungstermin zur Verfügung.

Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen?

Wir ermitteln einen seriösen und marktgerechten Wert Ihrer Immobilie. Mit einem individuell für Sie abgestimmten Vermarktungsplan optimieren wir die Verkaufschancen. Als Tochtergesellschaft der Frankfurter Volksbank Rhein/Main unterstützt uns hierbei unser umfangreiches Netzwerk. Gerne begleiten wir Sie auf dem Weg zum erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie und stehen Ihnen auch noch nach dem Beurkundungstermin zur Verfügung.

Für alle Fragen zur Finanzierung stehen Ihnen die Spezialisten der Frankfurter Volksbank Rhein/Main zur Verfügung. Hier stellen wir gerne einen Kontakt her.

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Sie!

Impressionen





