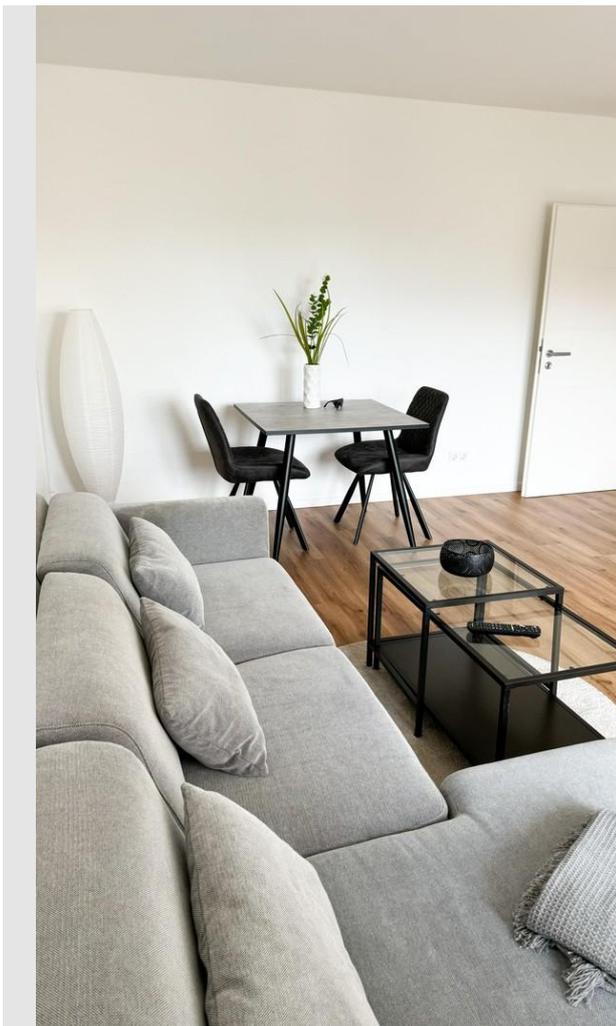


# Exposé

## Wohnung in Rüsselsheim am Main

### Sanierte, möblierte und vermietete 2-ZKB Eigentumswohnung



Objekt-Nr. OM-315660

#### Wohnung

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:  
Sebaste & Hübner eGbR

Thüringer Straße 43  
65428 Rüsselsheim am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	49,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	355 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer frisch sanierten und intelligent geschnittenen 2-Zimmer-Wohnung. Die möblierte und moderne Wohnung erstreckt sich auf der 2. Etage über 49 qm und beeindruckt mit einem nach Nordosten ausgerichteten Balkon, der perfekt zum Verweilen einlädt. Ein Aufzug sorgt für bequemen Zugang, während ein Kellerabteil zusätzlichen Stauraum bietet. Das hochwertige Badezimmer verleiht dem Ambiente einen Hauch von Eleganz. Ein mietbarer Außenstellplatz steht Ihnen zur Verfügung. Die zentrale Lage im begehrten Rhein-Main-Gebiet macht diese Wohnung zu einem idealen Wohnort mit erstklassiger Anbindung und besten Möglichkeiten für Ihr tägliches Leben.

Aktuelle Warmmiete: 1400€

Hausgeld: 355€

davon umlagefähig: ca. 220€

davon nicht umlagefähig: ca. 63€

davon IHR: ca. 72€

Vodafone Internet Flat: ca. 26€

Abschlag Strom: ca. 50€

Daraus ergibt sich eine Kaltmiete von aktuell ca. 1.104€.

Die Wohnung ist derzeit über einen befristeten Mietvertrag vom 01.10.2024 bis 01.10.2027 vermietet für 1400€ warm, welche durch die Eigennutzung auch vorzeitig kündbar ist. Die Wohnung bietet sich demnach auch optimal für eine Eigennutzung an.

## Ausstattung

Die kürzlich abgeschlossene Sanierung umfasst die moderne Neugestaltung aller Räume. Im Wohnbereich wurde ein hochwertiger Vinylboden in Eichenholz-Optik verlegt, der nicht nur durch seine pflegeleichten Eigenschaften besticht.

Im Badezimmer wurden im Nass- und Bodenbereich edle Naturfeinsteinfliese im Format 60 x 60 cm verwendet. Die feinverputzten und geschliffenen Wände erhielten eine hochwertige Latex-Farbe, die leicht abwischbar ist. Namhafte Hersteller wie Hans Grohe wurden für die Auswahl der Badarmaturen berücksichtigt. Ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss gehören ebenfalls zur Badezimmer-Ausstattung.

Die Wohnung wurde mit einer vollständig modernisierten Elektroinstallation ausgestattet, wobei ein neuer Verteilerkasten und ein Multimedia-Verteiler installiert wurde. Der Multimedia-Verteiler ermöglicht in sämtlichen Räumen einen direkten Zugang zum Internet Ihrer Endgeräte und bietet die optimalen Voraussetzungen für die Einrichtung eines Home-Office.

Die helle Eichenholzoptik des Bodens bildet einen harmonischen Kontrast zu den weißen Wänden und verleiht der Küche einen warmen und natürlichen Touch. Für genügende Anschlussmöglichkeiten Ihrer Elektrogeräte ist bestens gesorgt. Auf den Fotos sehen Sie eine provisorische Küche, die lediglich zur Veranschaulichung und zum besseren Raumverständnis dient.

Außerdem verfügt die Wohnung über eine vollwertige und moderne Möblierung, inkl. neuer Einbauküche.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Sebaste & Hübner eGbR

Am Flurgraben 17

65462 Ginsheim-Gustavsburg

Kontakt:

sebaste.huebner.gbr@gmail.com

## Lage

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung. Innerhalb drei Minuten erreichen Sie bequem die Autobahn, was Ihre täglichen Wege noch effizienter gestaltet. Egal ob beruflich oder privat, diese zentrale Lage ermöglicht Ihnen eine unkomplizierte und zügige Anbindung zu allen wichtigen Knotenpunkten in der Region, darunter Frankfurt, Mainz, Wiesbaden und Darmstadt, die allesamt innerhalb von nur 25 Minuten erreichbar sind.

Die Bushaltestelle der Linien 41,42 und 51 befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz. Zudem ist Rüsselsheim am Main mit einem guten erreichbaren Bahnhof ausgestattet, der eine bequeme Anbindung an zahlreiche Ziele ermöglicht.

Durch die hervorragende Nahversorgung sind alltägliche Bedürfnisse schnell erledigt. Supermärkte, Kindergärten, Schulen, Ärzte etc. befinden sich in der direkten Umgebung.

Die Wohnung grenzt zudem am idyllischen Horlachgraben. Dieses Gewässer wird von einem weitläufigen Waldgebiet umgeben, das zu entspannten Spaziergängen und belebenden Joggingrouten einlädt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	144,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



TV Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esstisch Wohnzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kommode Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



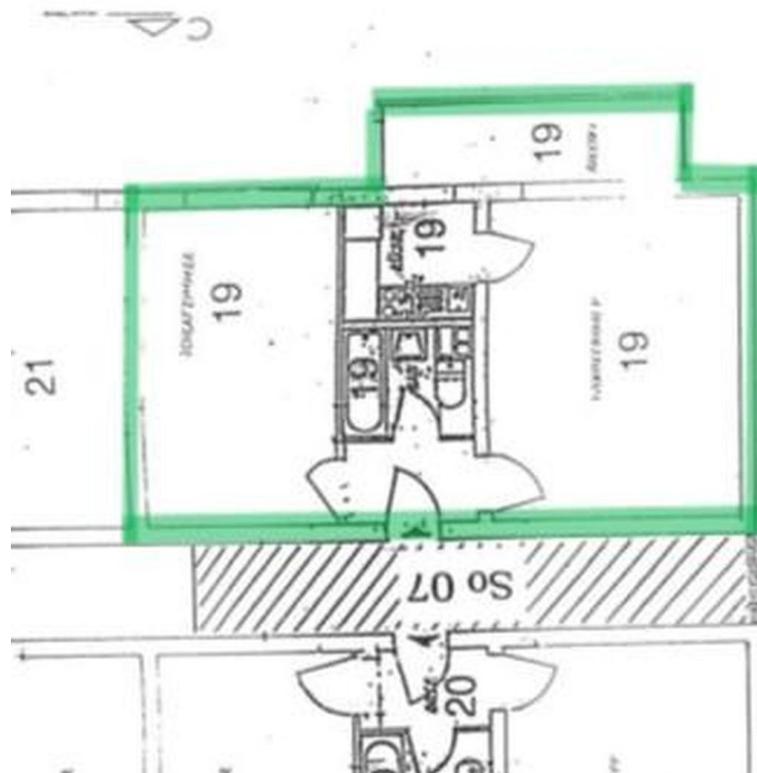
Unterverteiler

# Exposé - Galerie

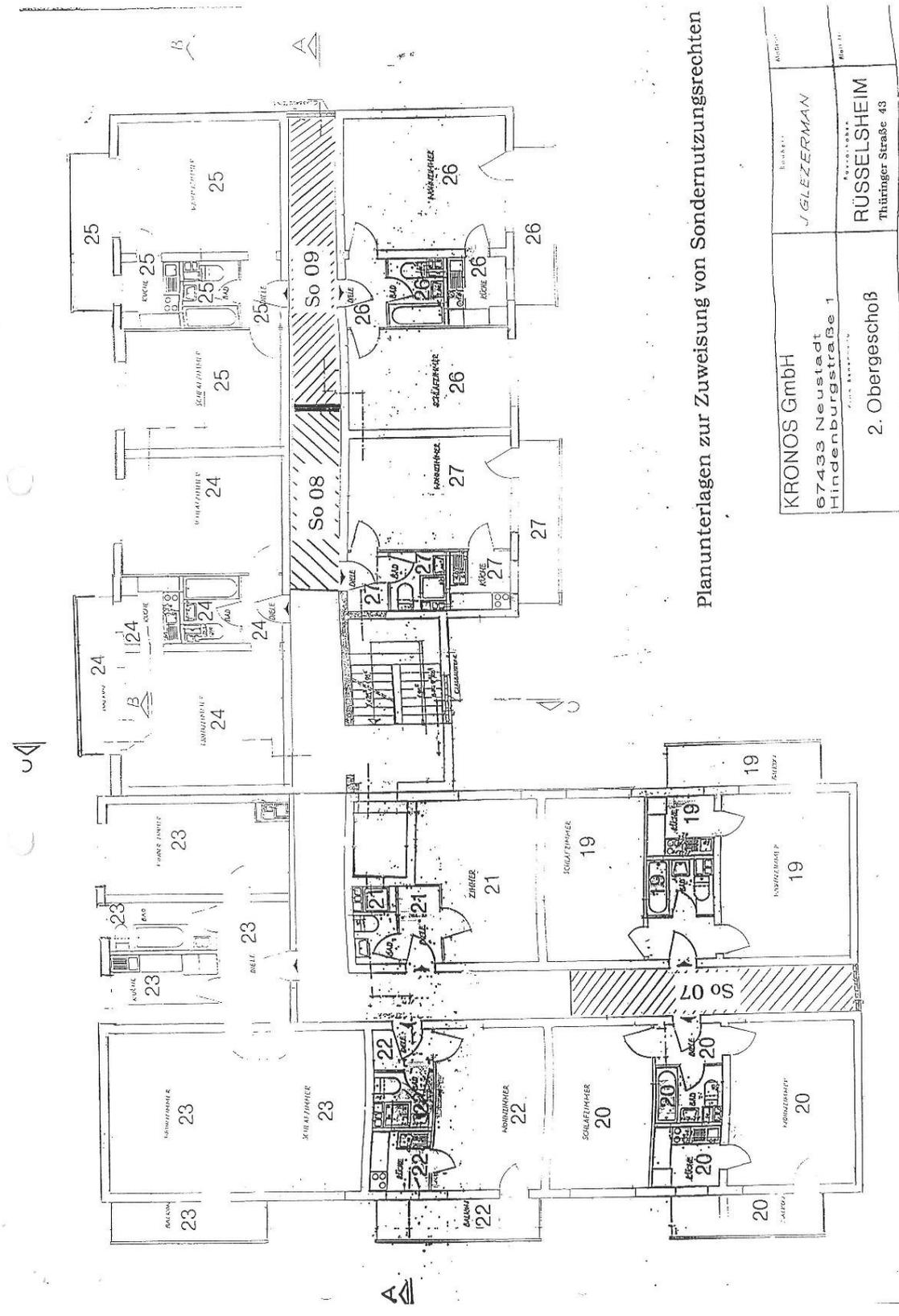


Multimediaverteiler

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Planunterlagen zur Zuweisung von Sondernutzungsrechten

KRONOS GmbH 67433 Neustadt Hindenburgstraße 1	Bankplatz J. GLEZERMAN	Altflur
2. Obergeschoß	RUSSELSHEIM Thüringer Straße 43	Recht III