

# Exposé

## Reihenendhaus in Rüsselsheim

### Modernes Reihenendhaus mit Garten in begehrter Lage Rüsselsheim-Königstädten



Objekt-Nr. OM-322732

#### Reihenendhaus

Verkauf: **645.000 €**

Ansprechpartner:  
Reda Lakzaini

65428 Rüsselsheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	292,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	167,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses hochwertig ausgestattete und voll unterkellerte Reihenendhaus in Rüsselsheim-Königstädten bietet ausreichend Platz für die ganze Familie und besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung sowie seine exklusive Ausstattung.

### \*Lage und Grundstück\*

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohngegend von Rüsselsheim-Königstädten. Das großzügige Grundstück umfasst einen gepflegten Garten mit einer überdachten Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien, unabhängig vom Wetter

### \*Raumaufteilung\*

#### \*Erdgeschoss:

- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit moderner Fußbodenheizung und elektrischen Rollläden.
- Separate, geräumige Küche, die Hobbyköchen Raum zur Entfaltung bietet.
- Einladendes Gäste-WC.

#### \*Erstes Obergeschoss:

- Großes Hauptschlafzimmer mit viel Platz und Komfort.
- Stilvoll gestaltetes Hauptbadezimmer mit hochwertigen Materialien.
- Begehrter Kleiderschrank für maximalen Stauraum und Organisation.
- Flexibles Gäste- oder Arbeitszimmer.

#### \*Zweites Obergeschoss:

- Drei gut geschnittene Kinderzimmer, ideal für eine große Familie.
- Zusätzliches Badezimmer für Komfort auf allen Ebenen.

#### \*Keller:

- Zwei großzügige Räume mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Hobbyraum, Fitnessraum).
- Separater Wasorraum mit ausreichend Platz für Haushaltsgeräte und Lagerung.

#### \*Speicher:

Ein zusätzlicher Dachboden bietet weiteren Stauraum und Potenzial für individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

### \*Ausstattung und Besonderheiten\*

- Voll unterkellertes Reihenendhaus mit exzellenter Bauqualität.
- Fußbodenheizung für höchsten Wohnkomfort im Erdgeschoß.
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoß.
- Überdachte Terrasse, ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden.
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten dank durchdachter Raumaufteilung.

Dieses Haus vereint modernes Wohnen mit praktischen Features in einer erstklassigen Lage. Perfekt für Familien oder Paare, die großzügigen Raum und hochwertige Ausstattung suchen.

Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Reihenendhaus befindet sich in einer der begehrtesten und familienfreundlichsten Wohnlagen von Rüsselsheim-Königstädten. Die Umgebung bietet eine ideale Kombination aus Ruhe, hervorragender Infrastruktur und Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens:

- **\*Einkaufsmöglichkeiten\*:** In wenigen Minuten erreichen Sie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs.

- **\*Bildungseinrichtungen\*:** Mehrere Schulen, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Kindergärten und Kitas sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

- **\*Gesundheit\*:** Ärzte verschiedener Fachrichtungen sowie Apotheken sind schnell erreichbar. Zudem liegt das Krankenhaus von Rüsselsheim nur wenige Fahrminuten entfernt.

- **\*Verkehrsanbindung\*:** Die A60 ist in wenigen Minuten zu erreichen und bietet eine optimale Anbindung an Mainz, Wiesbaden und Frankfurt.

- **\*Öffentliche Verkehrsmittel\*:** Bushaltestellen und der Bahnhof Rüsselsheim sind gut erreichbar und sorgen für eine hervorragende Anbindung an den regionalen und überregionalen Nahverkehr.

- **\*Flughafen Frankfurt\*:** Der internationale Flughafen ist lediglich ca. 15 Fahrminuten entfernt – ideal für Vielreisende, jedoch ohne den Nachteil von Fluglärm.

- **\*Sicherheit\*:** Eine nahegelegene Polizeistation trägt zu einem sicheren und angenehmen Wohnumfeld bei.

- **\*Freizeit und Erholung\*:** In der Umgebung gibt es mehrere Spielplätze, die perfekt für Familien mit Kindern geeignet sind. Der gepflegte Garten und die ruhige Wohnlage bieten ebenfalls Raum zur Erholung.

- **\*Ruhige Wohnlage\*:** Trotz der zentralen Lage ist das Haus in einem ruhigen Wohngebiet gelegen, frei von Fluglärm oder starkem Verkehr.

Diese attraktive Lage macht das Haus zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, Paare oder Pendler, die sowohl Wert auf eine gute Anbindung als auch auf eine ruhige und sichere Nachbarschaft legen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



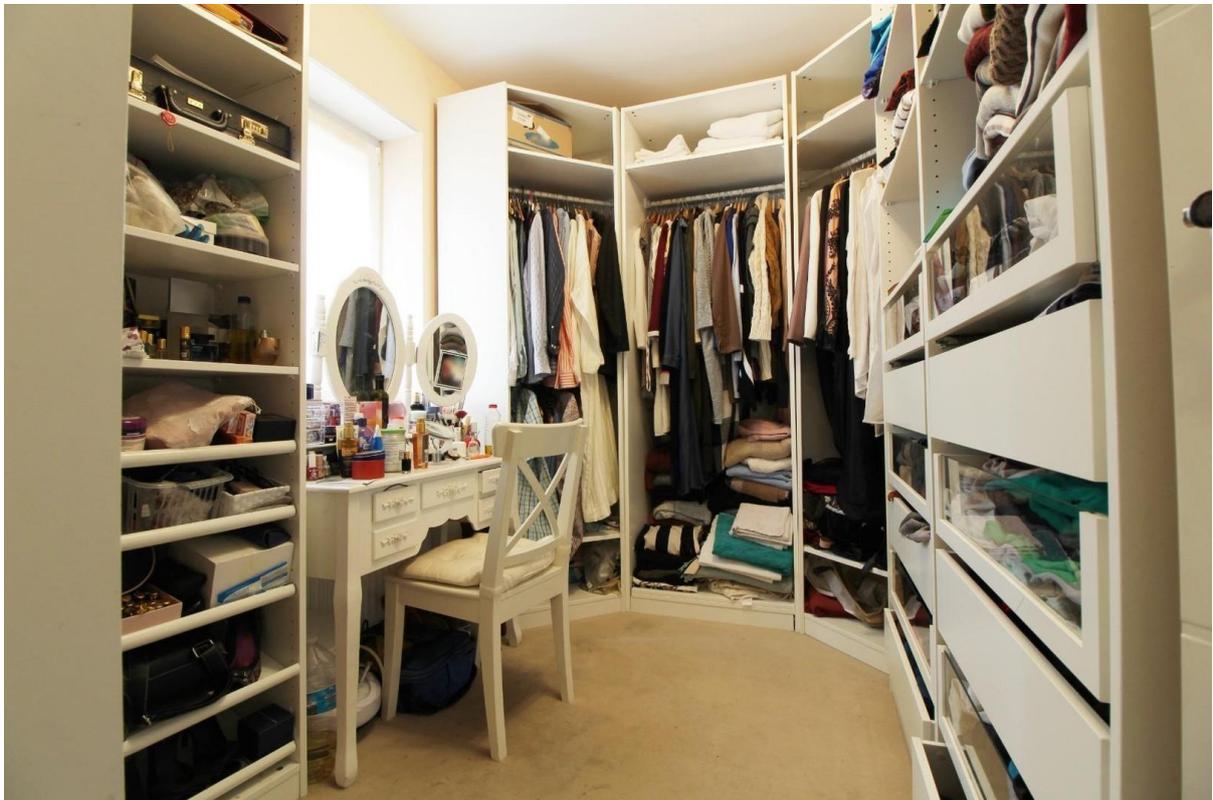
# Exposé - Galerie



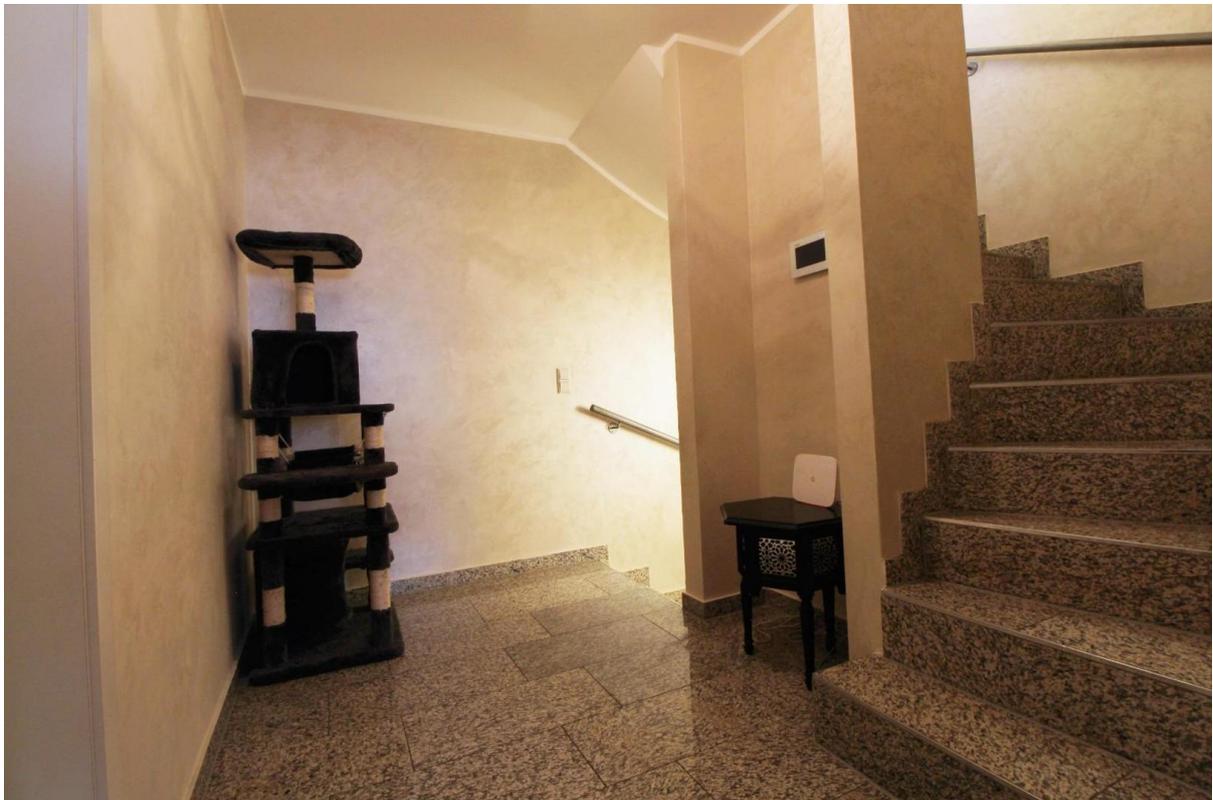
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



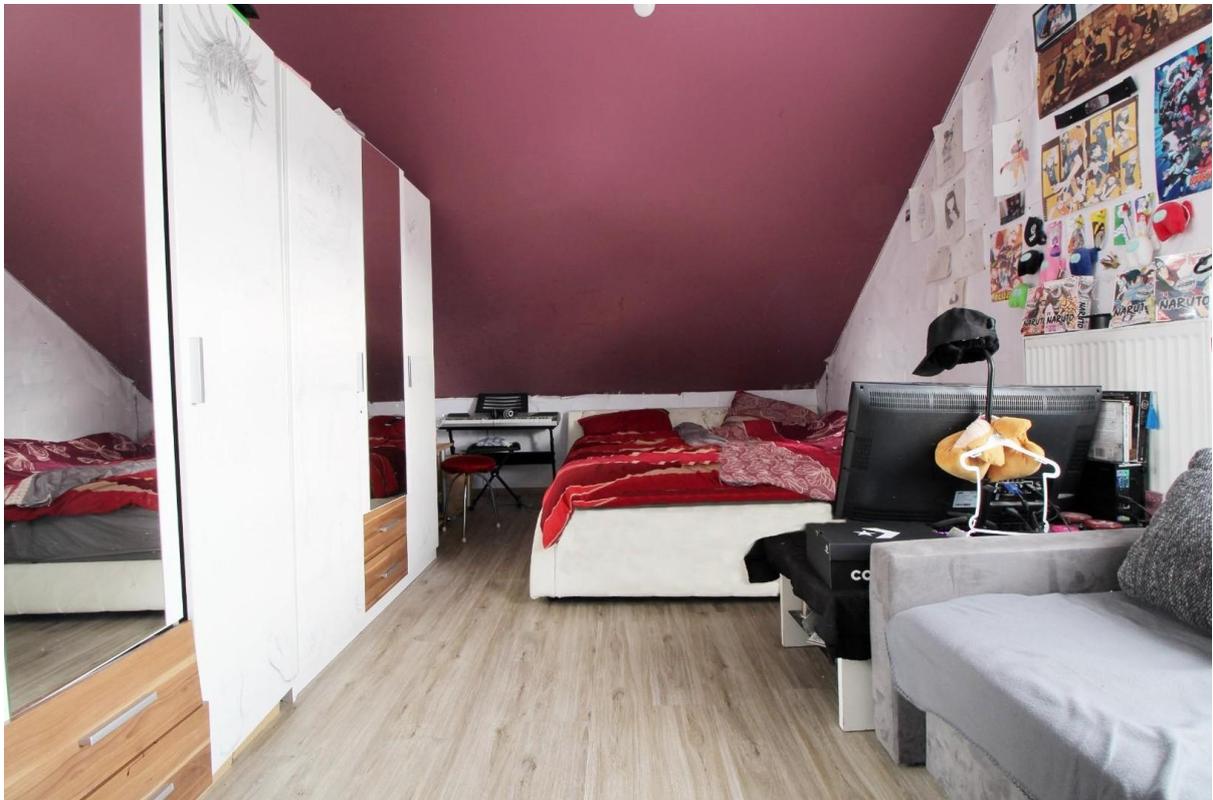
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



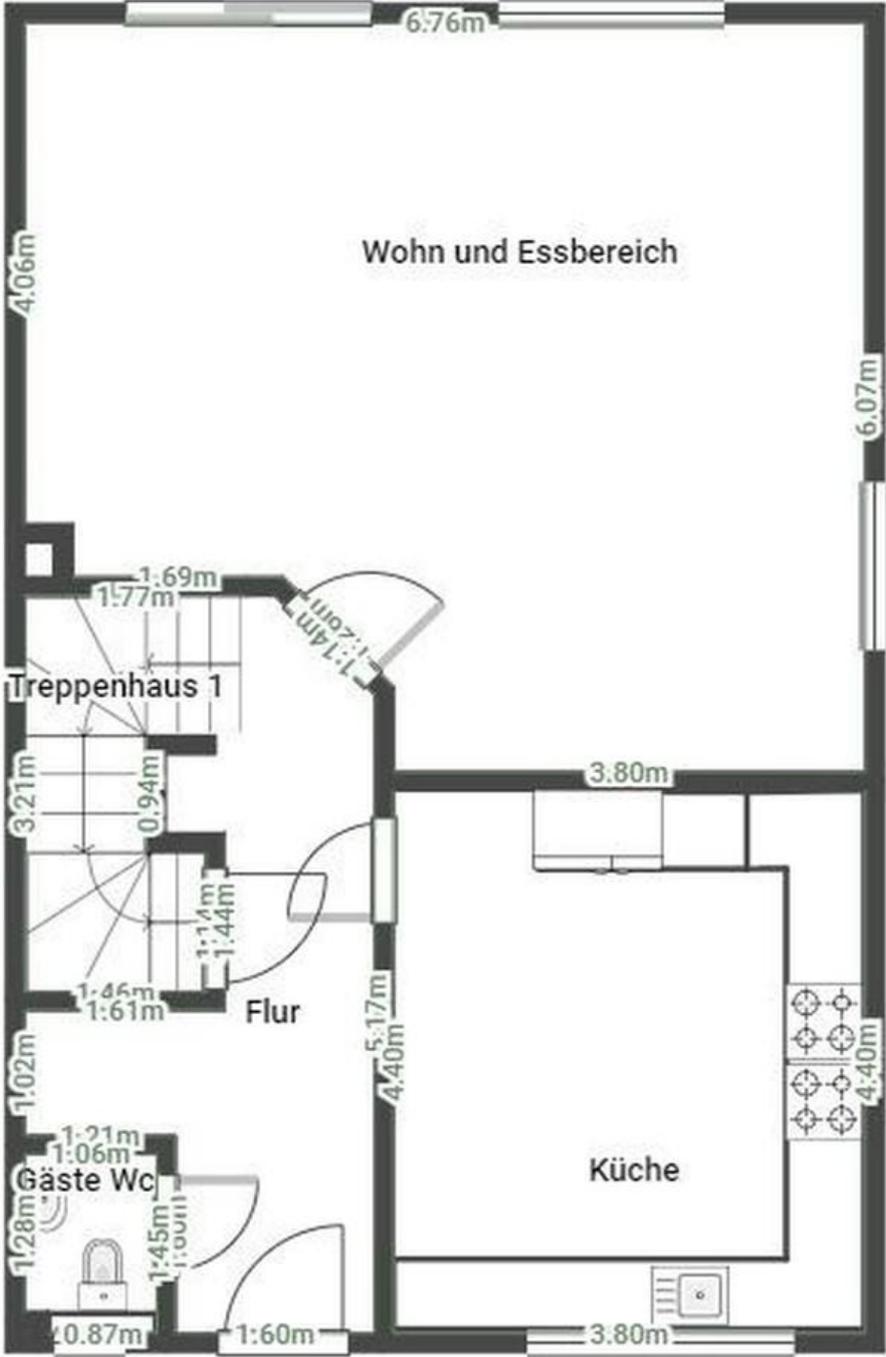
# Exposé - Galerie



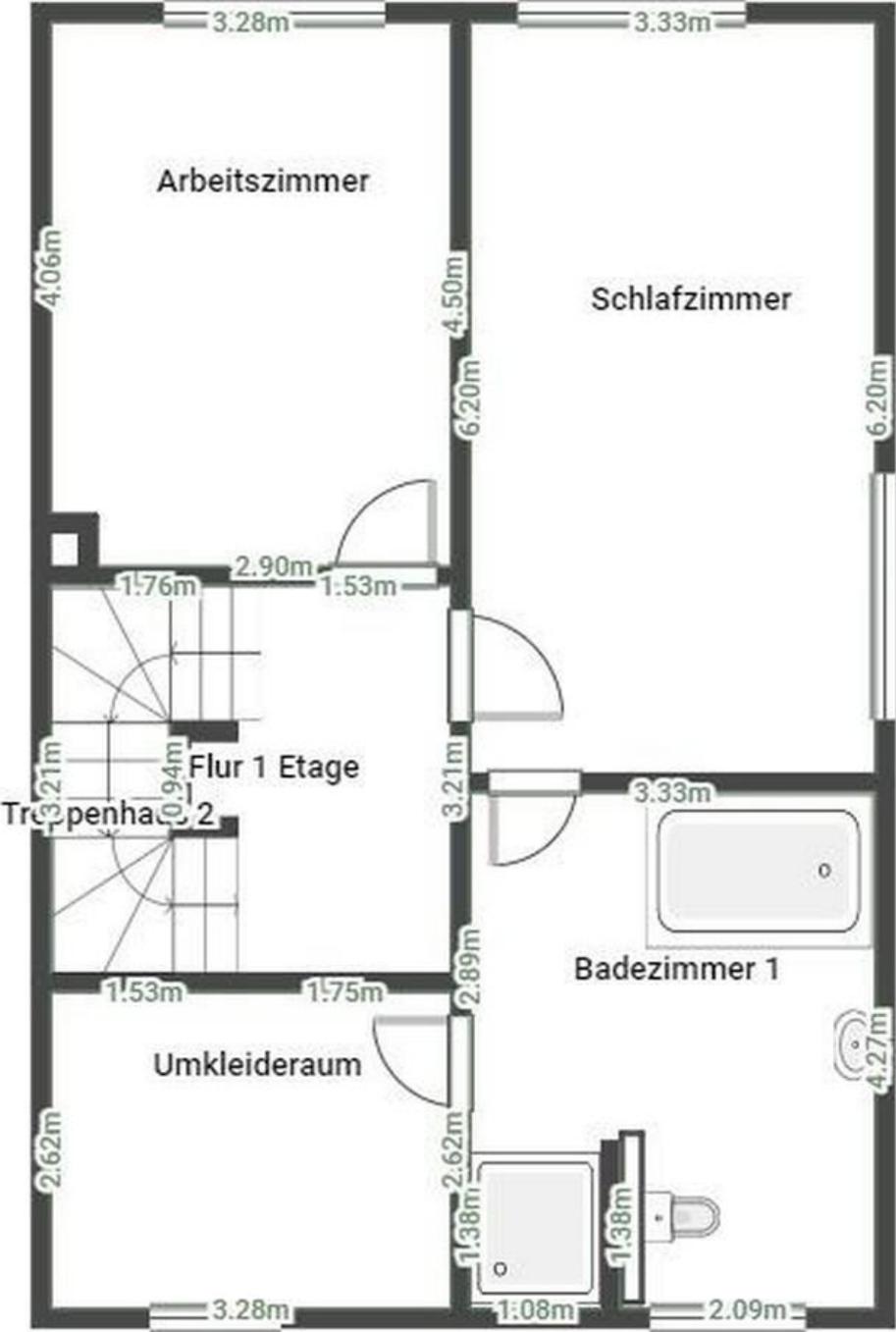
# Exposé - Galerie



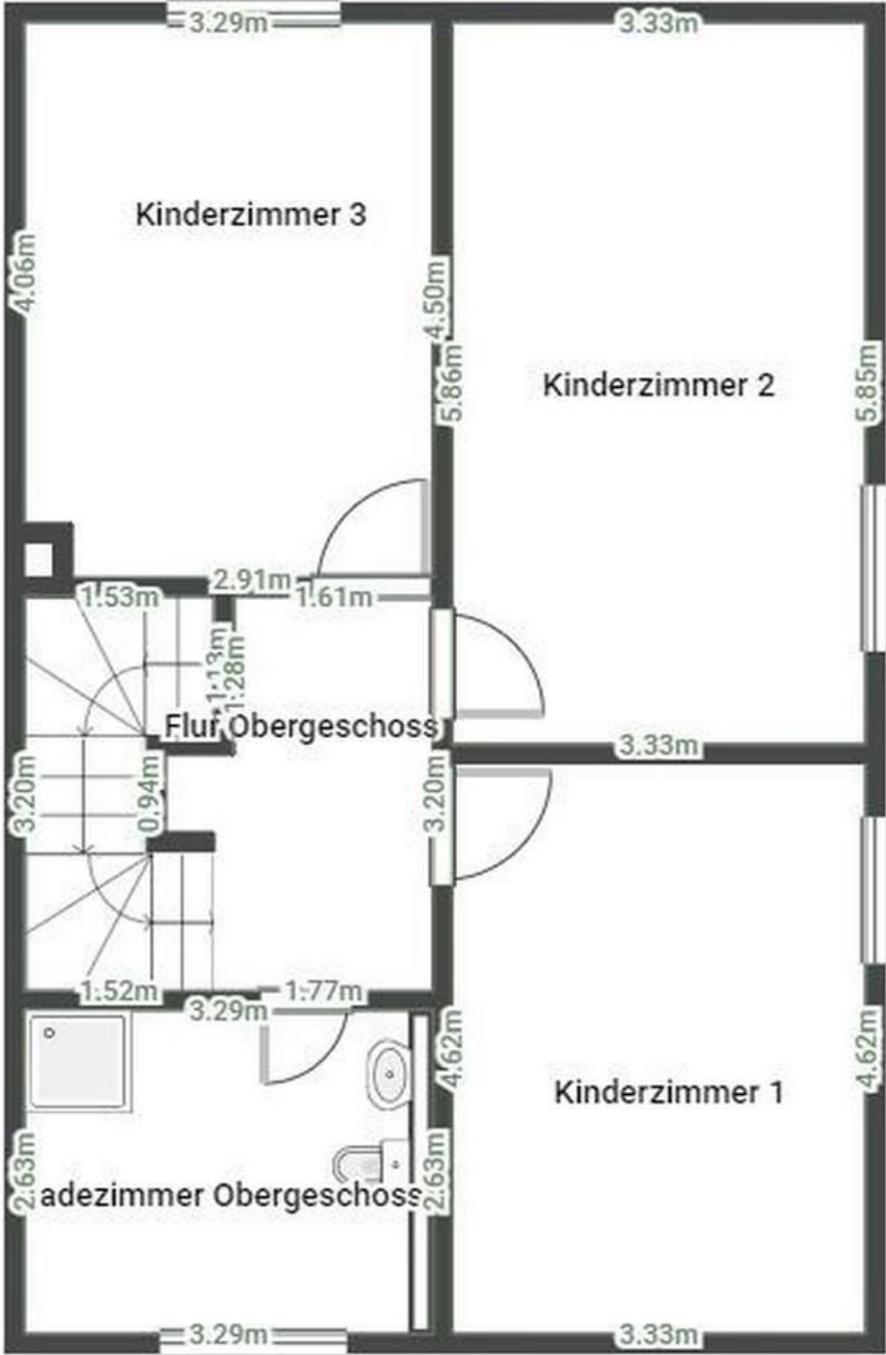
# Exposé - Grundrisse



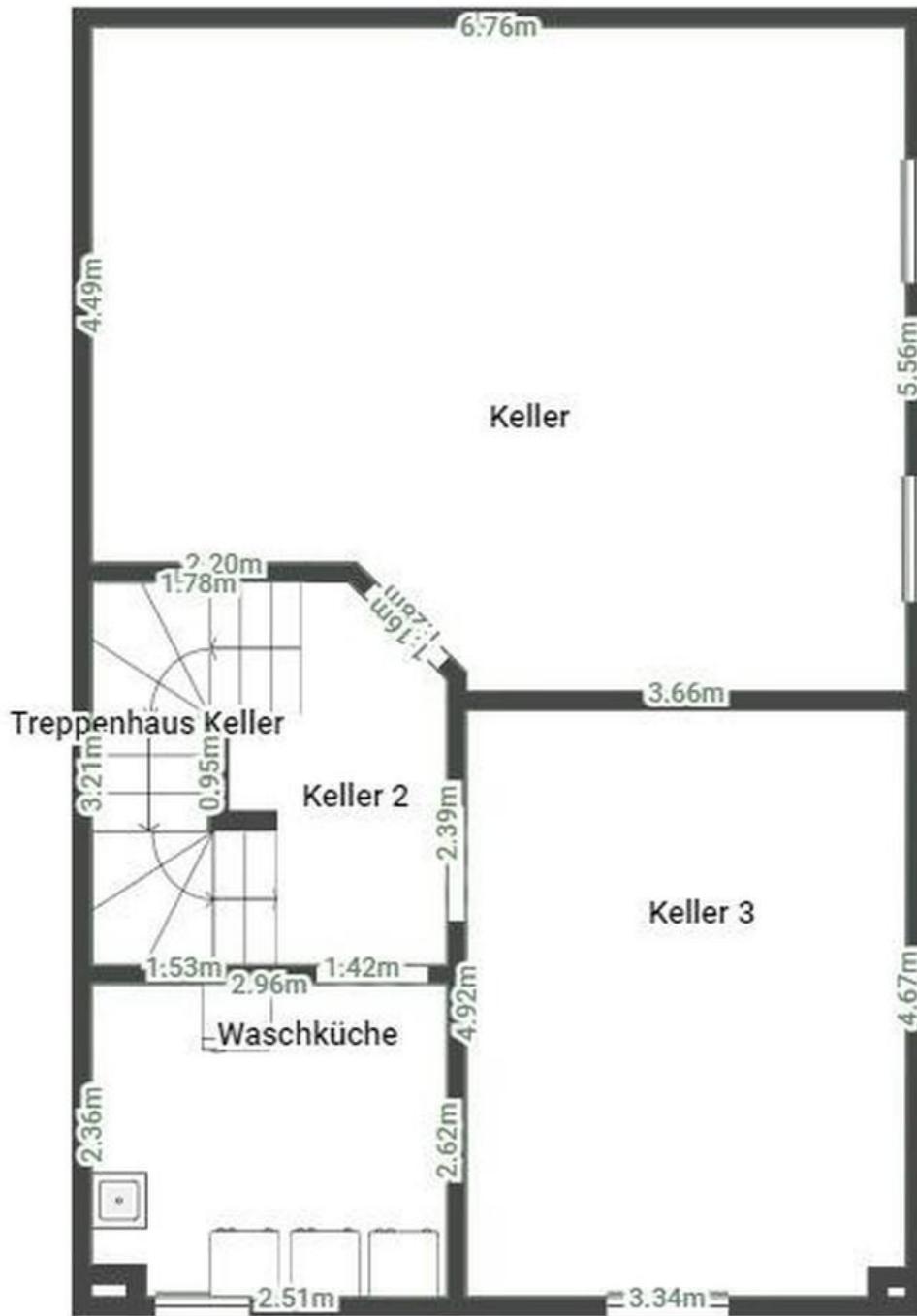
# Exposé - Grundrisse



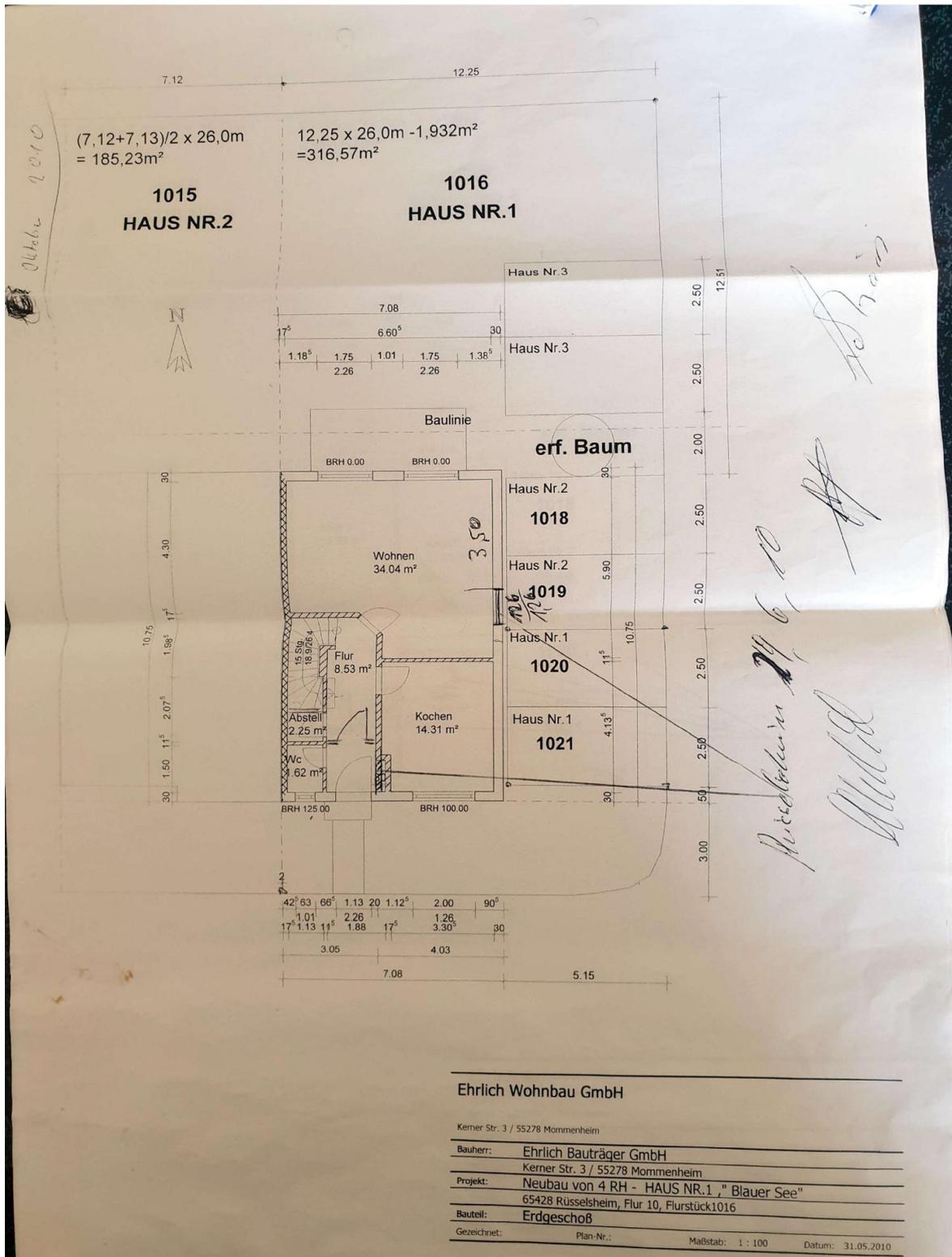
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Ehrlich Wohnbau GmbH

Kerner Str. 3 / 55278 Mommenheim

Bauherr: Ehrlich Bauträger GmbH

Kerner Str. 3 / 55278 Mommenheim

Projekt: Neubau von 4 RH - HAUS NR.1, "Blauer See"  
65428 Rüsselsheim, Flur 10, Flurstück1016

Bauteil: Erdgeschoß

Gezeichnet:

Plan-Nr.:

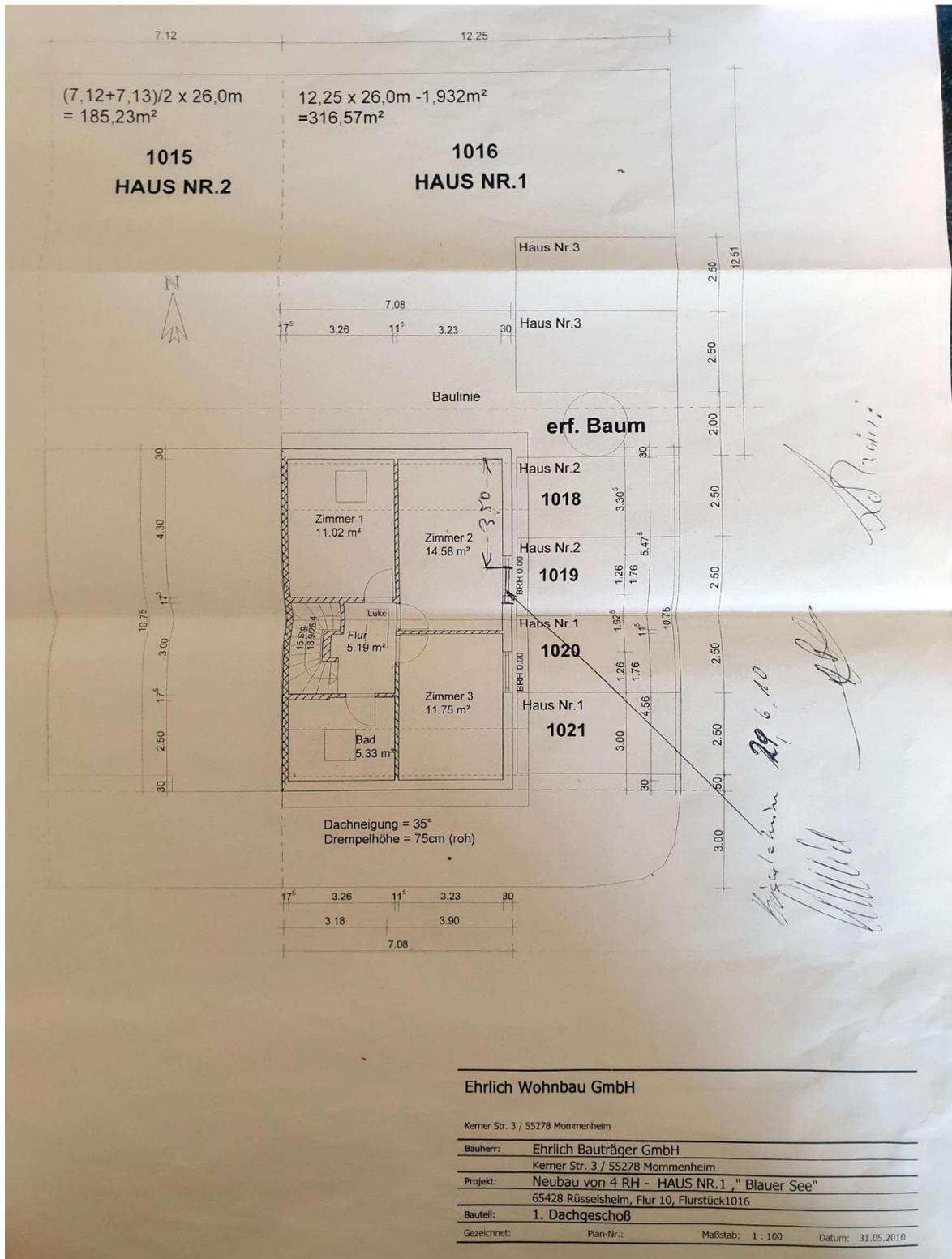
Maßstab: 1 : 100

Datum: 31.05.2010

Scanned by TapScanner



# Exposé - Grundrisse



## Ehrlich Wohnbau GmbH

Kerner Str. 3 / 55278 Mommenheim

Bauherr:	Ehrlich Bauträger GmbH Kerner Str. 3 / 55278 Mommenheim
Projekt:	Neubau von 4 RH - HAUS NR.1, "Blauer See" 65428 Rüsselsheim, Flur 10, Flurstück1016
Bauteil:	1. Dachgeschoß
Gezeichnet:	Plan-Nr.:      Maßstab: 1 : 100      Datum: 31.05.2010

Scanned by TapScanner

