Herberich Immobilien e.K
Verkauf • Vermietung • IVD

EXPOSÉ

Doppelhaushälfte ausbaufähig in guter Wohnlage " Hasengrund " Rüsselsheim - eigener Zugang Ostpark

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 65428 Rüsselsheim am Main
Baujahr: 1950
Letzte Modernisierung: 2010
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 120 m²
Grundstücksfläche (ca.): 400 m²
Balkon: ja
Garage: ja

Kaufpreis € 395.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Rainer Herberich Immobilien
Klarenthaler Str. 20 ° 65197 Wiesbaden ° Tel.: 06119490665
herberich@herberich-immobilien.de ° www.herberich-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Rüsselsheim am Main
> 5 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 5523375

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	65428 Rüsselsheim am Main
Baujahr	1950
Letzte Modernisierung	2010
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	120 m²
Grundstücksfläche (ca.)	400 m²
Kaufpreis	395.000,- €
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Garage	Anzahl 3
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1950
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Zustand	teilsaniert
Provision für Käufer	2,975
Provisionshinweis	Provision inkl. 19 % Mwst

Objektbeschreibung:

Diese Doppelhaushälfte in einer der begehrtesten Wohnlagen von Rüsselsheim am Main überzeugt mit viel Potenzial und einer hervorragenden Anbindung an die Natur. Das Objekt bietet auf 120 m² Wohnfläche vier Zimmer sowie eine Wohnküche mit Einbauküche, ein vollständiges Bad .

Im Erdgeschoß ist die Wohnküche , eine kleine Abstellkammer, 2 Vorräume
im 1. Stock sind 2 Schlafzimmer, das Badezimmer
im Dachgeschoß sind 2 kleine Zimmer
Im Keller ist der Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine , Trockner und der Heizungsraum

Das Hauptgebäude ist aus ca. 1935, der Anbau ca. 1950 und Sanierung des Hauses in 2007.
Das Haus wurde zwischen 2007 und 2010 teilsaniert und verfügt überwiegend über eine 10 - 12 cm Fassadendämmung sowie erneuerte Strom- und Wasserleitungen aus dem Jahr 2007, was künftige Investitionen in diesen Bereichen deutlich reduziert. Die Gasheizung sorgt für eine zuverlässige und kostenbewusste Wärmeversorgung. (Brenner aus 1994 , Rest neueren Datums)
Im Erdgeschoß wurde eine moderne Fußbodenheizung nachgerüstet

Die Bodenbeläge bestehen aus Fliesen und Laminat, die dem Haus ein solides und pflegeleichtes Erscheinungsbild verleihen. Im Untergeschoss befindet sich ein Keller mit separatem Hauswirtschaftsraum, der zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Praktisch ist der bereits im Rohbau stehende Anbau, der die Möglichkeit eröffnet,
ein großzügiges weiteres Zimmer zu schaffen. Baurechtlich ist auch der Ausbau zum 2 Familienhaus möglich.

Das Grundstück mit rund 400 m² bietet einen pflegeleichten Garten sowie eine Garage und einen zusätzlichen Außenstellplatz. Die Lage mit eigenem direktem Zugang zum Stadtwald " Ostpark " macht dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit für alle, die naturnahes Wohnen mit städtischer Infrastruktur verbinden möchten.
Alleine schon der Wert des Grundstückes liegt bei ca. 300.000 Euro

Der Energieausweis ist in Arbeit

Ausstattung:

Garage , Stellplatz , Garten , eigener Zugang zum Wald , Fußbodenheizung im EG

Lagebeschreibung:

Willkommen im Hasengrund - einem der beliebtesten und gewachsenen Wohnviertel von Rüsselsheim am Main. Der Stadtteil überzeugt durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und eine gleichzeitig hervorragende Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuss erreichbar, ebenso wie Schulen, Kindergärten und weitere Bildungseinrichtungen, die den Stadtteil besonders für Familien attraktiv machen. Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Rainer Herberich Immobilien
Klarenthaler Str. 20 ° 65197 Wiesbaden
Tel.: 06119490665
herberich@herberich-immobilien.de ° www.herberich-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Rüsselsheim am Main
> 5 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 5523375

Für Erholungssuchende bietet der Hasengrund grüne Oasen und Freizeitflächen, die zum Verweilen und Entspannen einladen. Der nahe gelegene Rhein mit seinen Uferwegen und Grünflächen lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein und sorgt für ein hohes Mass an Lebensqualität direkt vor der Haustür.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mit dem Auto ist die Autobahn A67 schnell erreichbar, was Pendlern ideale Voraussetzungen bietet. Auch Frankfurt am Main, Darmstadt und Mainz sind in kurzer Zeit zu erreichen. Der öffentliche Nahverkehr mit Bus- und S-Bahn-Verbindungen ergänzt die hervorragende Erreichbarkeit und macht den Hasengrund zu einem idealen Ausgangspunkt für den Berufsalltag wie auch die Freizeitgestaltung.

Sonstiges:

Das vorliegende Expose und die darin enthaltenen Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten ohne Zustimmung von Herberich Immobilien eK nicht zugänglich gemacht werden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unseren Auftraggebern zur Verfügung gestellt wurden.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Für den Käufer fällt bei Kaufvertragsabschluss eine Provision in Höhe von 2,975 % des Kaufpreises inkl. 19 % MwSt. an.

Bitte beachten Sie, das Herberich Immobilien eK für den/die Verkäufer(in) in gleicher Höhe provisionspflichtig tätig ist.

Zwischenverkauf vorbehalten

Objektbilder:

Garten

Garten mit Rohbau Anbau

Garten mit Direkzugang Wald

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Rainer Herberich Immobilien
Klarenthaler Str. 20 ° 65197 Wiesbaden
Tel.: 06119490665
herberich@herberich-immobilien.de ° www.herberich-immobilien.de

Eckdaten

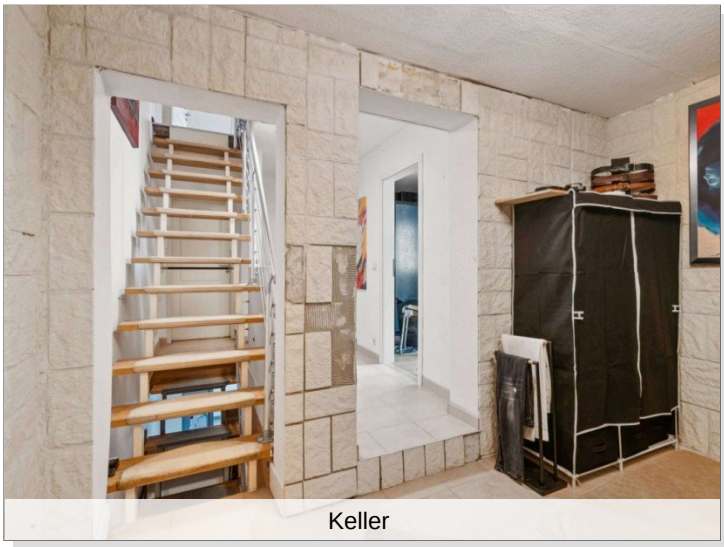
> Doppelhaushälfte
> Rüsselsheim am Main
> 5 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 5523375

Dachzimmer

Schlafzimmer

Schlafzimmer

Badezimmer



Keller

Badezimmer

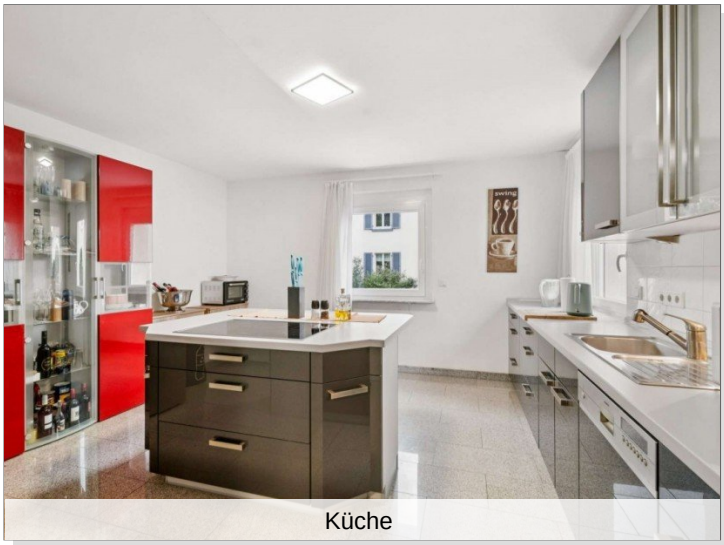
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Rainer Herberich Immobilien
Klarenthaler Str. 20 ° 65197 Wiesbaden
Tel.: 06119490665
herberich@herberich-immobilien.de ° www.herberich-immobilien.de

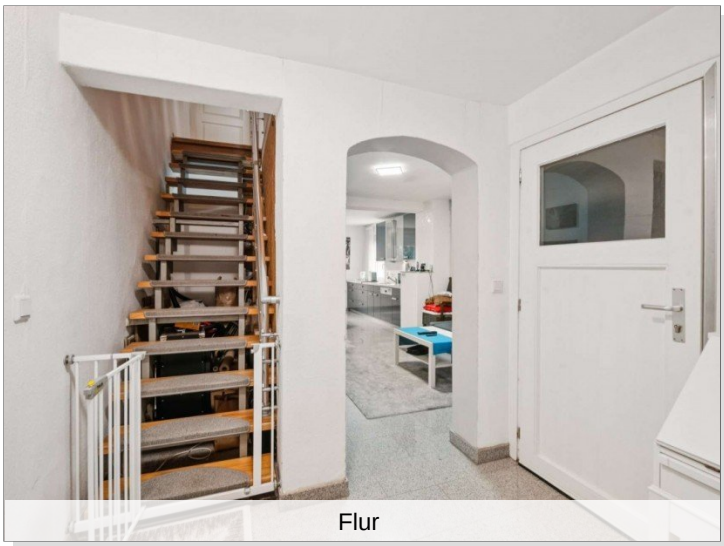
Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Rüsselsheim am Main
> 5 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 5523375

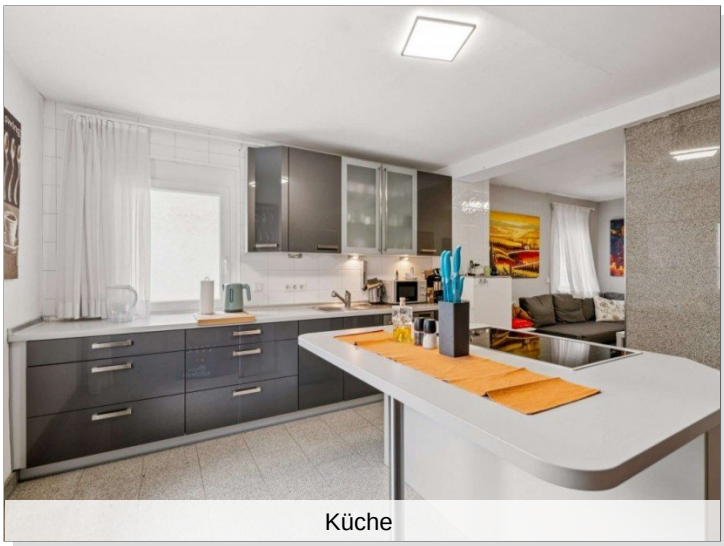
Badezimmer



Küche

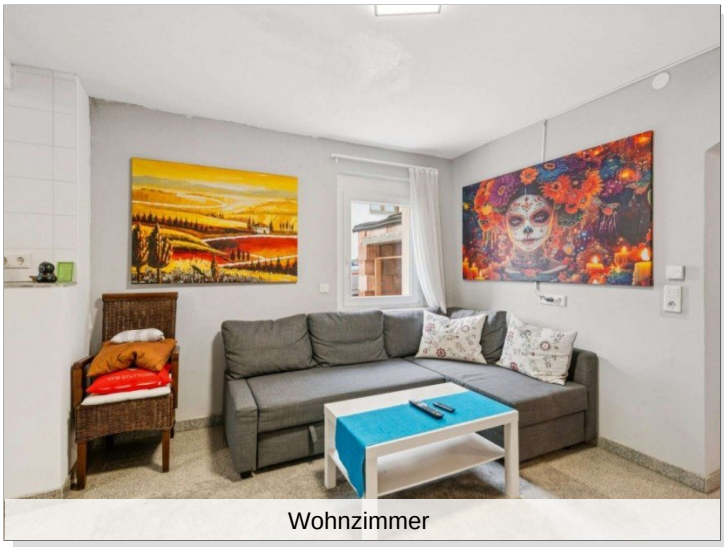


Flur



Küche

Wohnzimmer (Wohnküche)



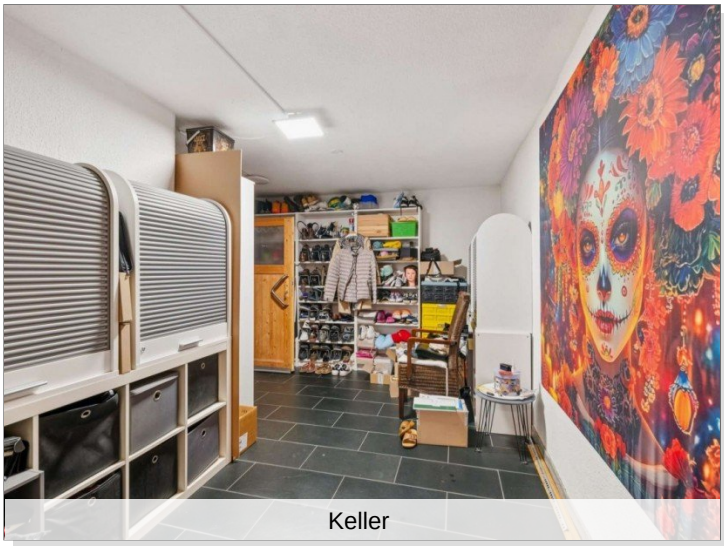
Wohnzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

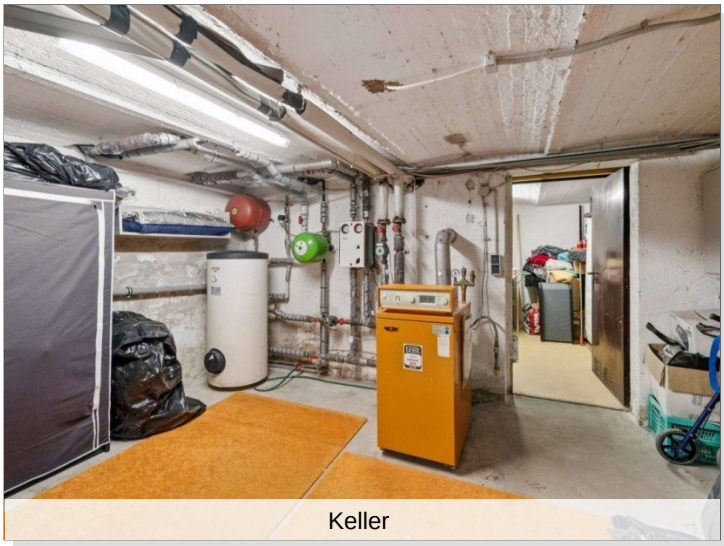
Rainer Herberich Immobilien
Klarenthaler Str. 20 ° 65197 Wiesbaden
Tel.: 06119490665
herberich@herberich-immobilien.de ° www.herberich-immobilien.de

Eckdaten

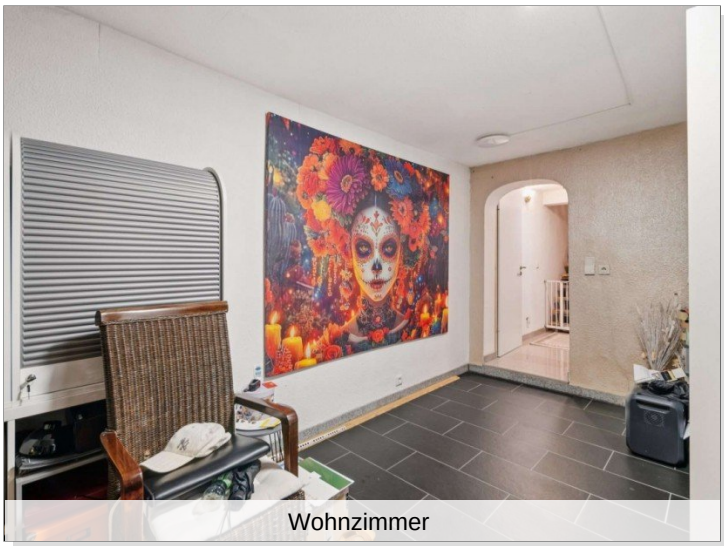
> Doppelhaushälfte
> Rüsselsheim am Main
> 5 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 5523375



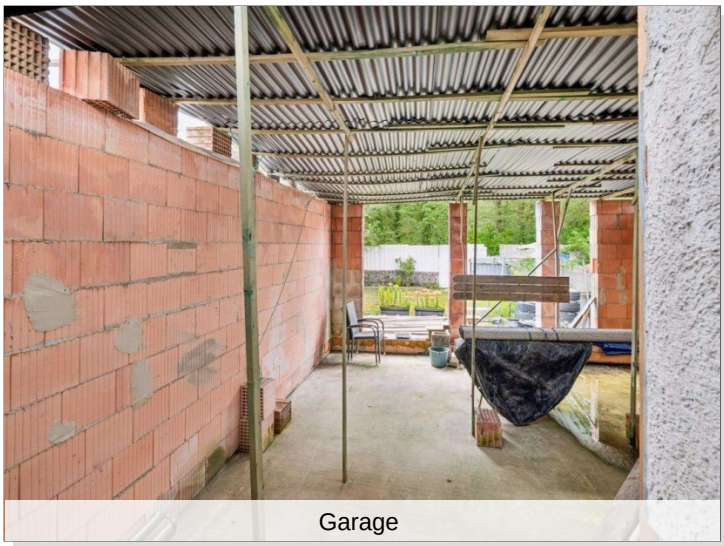
Keller



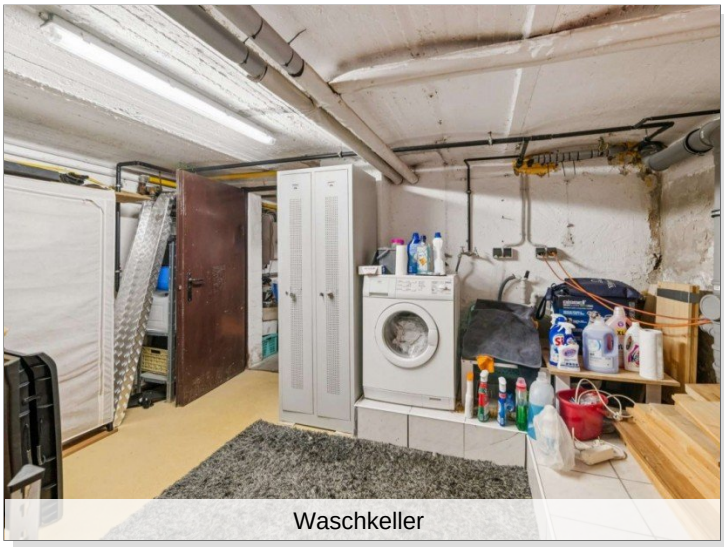
Keller



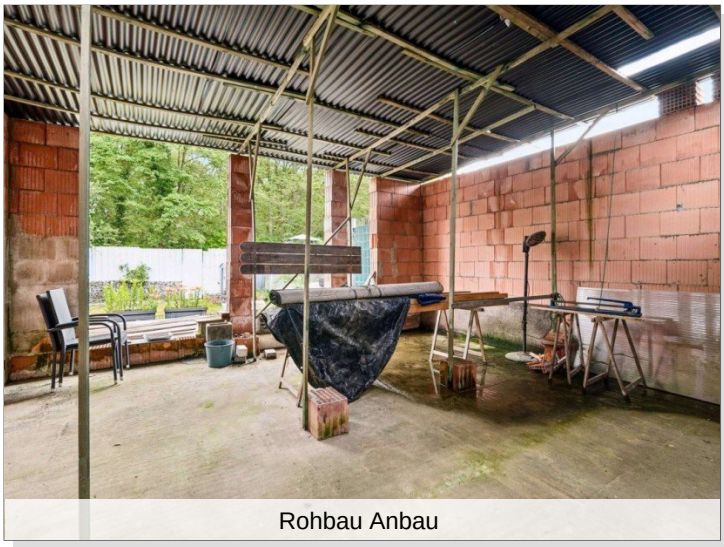
Wohnzimmer



Garage



Waschkeller



Rohbau Anbau

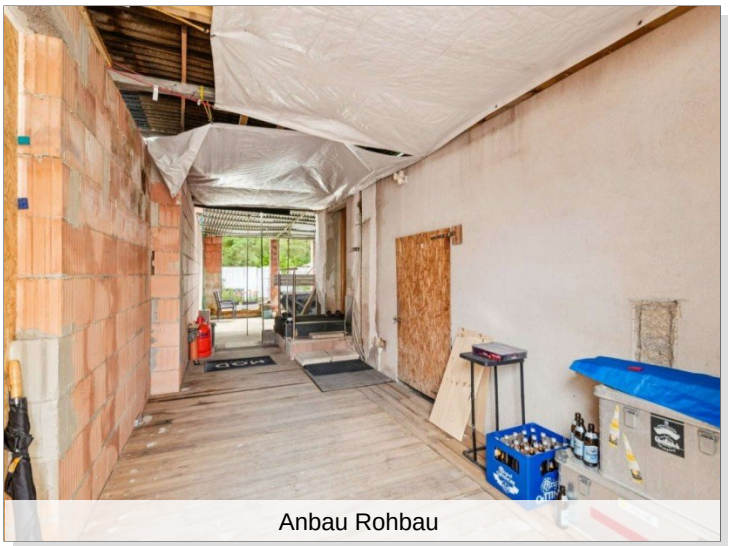
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Rainer Herberich Immobilien
Klarenthaler Str. 20 ° 65197 Wiesbaden
Tel.: 06119490665
herberich@herberich-immobilien.de ° www.herberich-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Rüsselsheim am Main
> 5 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 5523375

Anbau / Rohbau



Anbau Rohbau

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Rainer Herberich Immobilien
Klarenthaler Str. 20 ° 65197 Wiesbaden
Tel.: 06119490665
herberich@herberich-immobilien.de ° www.herberich-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Rüsselsheim am Main
> 5 Zimmer
> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 5523375

Ansprechpartner:

Telefon: 06119490665
E-Mail: herberich@herberich-immobilien.de

Firmendaten:

Mustermann Immobilien GmbH
Musterstraße 1

00000 Musterstadt

Tel.: +49 (0) 241 / 0 00 00 00
Fax: +49 (0) 241 / 0 00 00 00
E-Mail: info@mustermann-immobilien.de
Internet: www.mustermann-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Paul Mustermann

Registergericht: Amtsgericht Musterstadt
Registernummer: HRB 0000
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 00000000

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Ordnungsamt der Stadt Muster, Musterstr. 00, 00000 Musterstadt, Tel.: +49 (0) 000 / 0000-0

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Stadt Muster, Musterstr. 00, 00000 Musterstadt, Tel.: +49 (0) 000 / 0000-0

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026