



FLACCAVENTO SERVICE CENTER

RÜSSELSHEIM AM MAIN

Sanieren. Gestalten. Ankommen.

Doppelhaushälfte mit großem Garten und Ausbaureserve

GRUNDSTÜCK

ca. 471 m²

WOHNFLÄCHE

ca. 101,34 m²

ZIMMER

5

KAUFPREIS

520.000 €



EIN HAUS MIT GESCHICHTE

Substanz, Grundstück und Raum für Ihre Ideen

“ Ein gewachsenes Haus aus den 1930er Jahren, ein tiefer Garten und ein bereits entkernter Innenbereich: die Chance, ein Zuhause von Grund auf neu zu denken.



RÜSSELSHEIM - WOHNEN IN DER KOLONIE

Die Doppelhaushälfte verbindet eine ruhige, historisch gewachsene Wohnlage mit kurzen Wegen, einem außergewöhnlich tiefen Grundstück und viel Freiheit für die individuelle Sanierungsplanung.



AUF EINEN BLICK

Die wichtigsten Eckdaten

ca. 471 m²

Großzügiges Grundstück mit tiefem Garten

ca. 101,34 m²

Dokumentierte Wohnfläche laut Unterlagen

5 Zimmer

Davon drei mögliche Schlafzimmer

ca. 24 m²

Ausbaureserve im Dachgeschoss

ca. 43,62 m²

Nutzfläche laut früherem Ankaufsexposé

1 Stellplatz

Gepflasterter Außenstellplatz

DAS BESONDERE

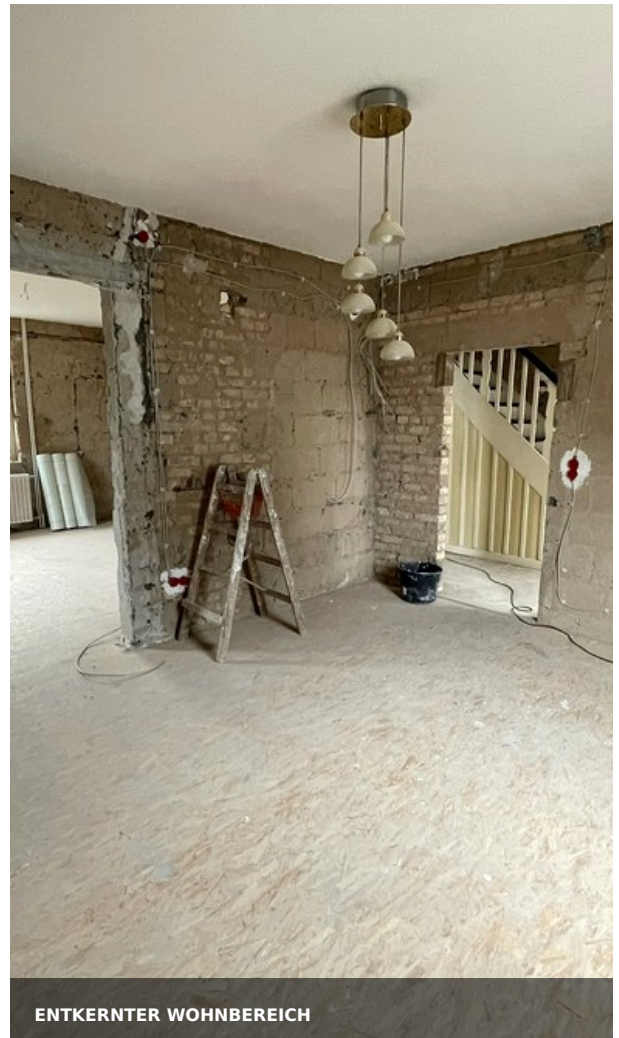
Der Innenbereich ist bereits weitgehend entkernt. Konstruktion und Raumzusammenhänge sind sichtbar, sodass Grundriss, Technik, Oberflächen und Ausstattung auf einer transparenten Grundlage neu geplant werden können.

DAS ANGEBOT

Ein Zuhause mit Entwicklungsspielraum

Diese Doppelhaushälfte verbindet eine gewachsene Wohnlage, ein außergewöhnlich großzügiges Grundstück und den unverwechselbaren Charakter eines Hauses aus den 1930er Jahren. Der weitläufige Garten und die Ausbaureserve im Dachgeschoss eröffnen zahlreiche Möglichkeiten für Familien und Eigennutzer mit Sinn für Gestaltung.

Alte Wand- und Bodenaufbauten wurden im Innenbereich bereits weitgehend entfernt. Der Erwerber kann Grundriss, Haustechnik und Ausstattung dadurch passend zum eigenen Bedarf neu entwickeln. Das Haus bietet eine klare Basis für eine umfassende, fachgerecht geplante Sanierung.



ENTKERNTER WOHNBEREICH

Für Käufer, die bewusst gestalten möchten

- Massive Doppelhaushälfte mit Erd- und Obergeschoss
- Tiefe Gartenfläche mit Terrasse, Freisitz und Gartenhaus
- Voll unterkellert mit direktem Zugang in den Garten

STRASSENANSICHT

Gewachsener Charakter - neu interpretiert



Die Doppelhaushälfte bildet den markanten Abschluss der Häuserzeile. Klare Architektur, seitliche Gartenfläche und gewachsener Baumbestand verleihen dem Grundstück einen eigenständigen Charakter. Eine behutsame Fassadenaufarbeitung und ein geordneter Eingangsbereich können den ersten Eindruck deutlich aufwerten.

- Dachform, Fensterachsen und der Charakter der 1930er Jahre bleiben ablesbar
- Vorgarten und Zugang lassen sich ruhig und klar strukturieren
- Die dargestellte Nachbarbebauung ist nicht Gegenstand der Modernisierung

Visualisierung als Gestaltungsidee. Ausführung, Genehmigung und Kosten sind individuell zu prüfen.

ERDGESCHOSS

Wohn- und Essbereich als neuer Mittelpunkt



Durch die Entkernung sind Proportionen und Sichtachsen des Erdgeschosses gut ablesbar. Wohn- und Essbereich können zu einem hellen, zusammenhängenden Familienmittelpunkt ausgebaut werden. Die gezeigte Möblierung und Materialwahl sind unverbindliche Ideen.

KÜCHE UND WEGE

Ein klarer Grundriss für den Alltag



Die Küche besitzt einen direkten Bezug zum Außenbereich. Der Flur organisiert die Wege zu den angrenzenden Räumen und bewahrt die vorhandene Treppe als charakterprägendes Element. Technik, Oberflächen und Ausstattung können vollständig neu geplant werden.

SANITÄR

Das Gäste-WC von Grund auf neu gedacht



AKTUELLER ROHBAUZUSTAND



UNVERBINDLICHE VISUALISIERUNG

Der Sanitärbereich befindet sich derzeit im Rohbau. Leitungsführung, Wandaufbau, Oberflächen und Ausstattung sind im Rahmen der Sanierung neu zu planen. Die Visualisierung zeigt lediglich eine mögliche helle und platzsparende Gestaltung.

- Sanitärbereiche vollständig neu herzustellen
- Materialien und Ausstattung frei wählbar
- Technische Ausführung durch Fachplanung festzulegen

Visualisierung als Gestaltungsidee. Ausführung, Genehmigung und Kosten sind individuell zu prüfen.



GARTEN UND FREIRAUM

Ein Grundstück, das Freiheit schenkt

Mit rund 471 m² Grundstücksfläche gehört der tiefe Garten zu den stärksten Argumenten dieses Angebots. Hinter dem Haus entsteht Raum für Alltag, Spiel, Rückzug und neue Ideen.

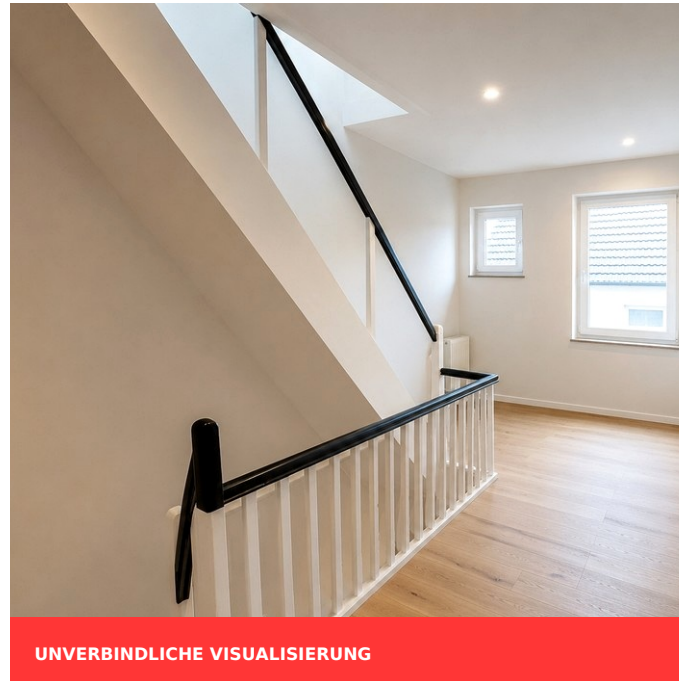
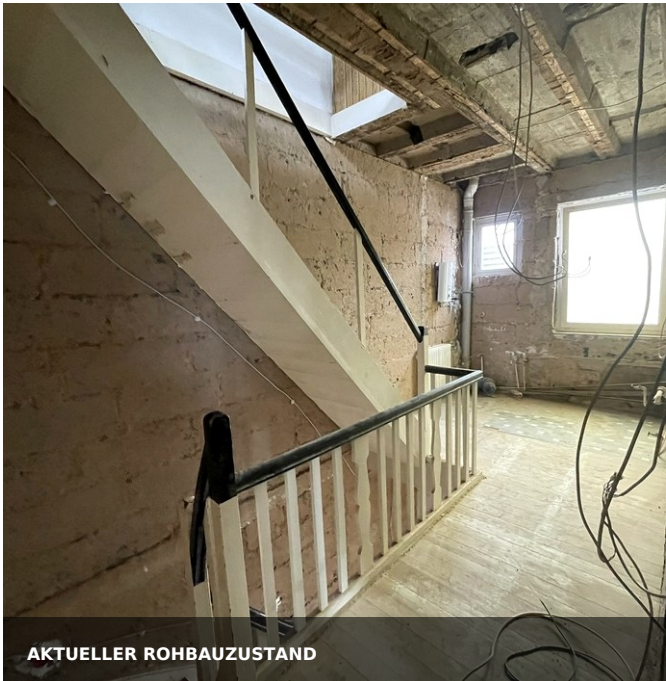


UNVERBINDLICHE GARTENIDEE

- Direkter Übergang von der Küche in den Außenbereich
- Viel Platz für Rasen, Beete, Spielgeräte und Aufenthaltsbereiche
- Gartenhaus als zusätzliche Abstellmöglichkeit
- Weitere Konzepte wie Terrasse, Pool oder Sauna vorbehaltlich Prüfung

OBERGESCHOSS

Der Treppenbergereich als heller Mittelpunkt



Treppenlauf, umlaufendes Geländer und die vorhandenen Fenster geben dem Obergeschoss seine besondere räumliche Struktur. Mit einem durchgehenden Boden und einer ruhigen Wandgestaltung kann hier ein heller Verteiler entstehen, der die Zimmer selbstverständlich miteinander verbindet.

- Treppe, Fensterpositionen und Geländerverlauf bleiben als Struktur erhalten
- Helle Wände, Naturholz und schwarze Akzente greifen den Hauscharakter auf
- Brandschutz, Geländerhöhen und Deckenkonstruktion fachlich prüfen

Visualisierung als Gestaltungsidee. Ausführung, Genehmigung und Kosten sind individuell zu prüfen.

OBERGESCHOSS

Räume für Ruhe, Familie und Homeoffice



ZIMMER LINKS - AKTUELL



ELTERNZIMMER - VISUALISIERUNG



ZIMMER RECHTS - AKTUELL



KINDERZIMMER - VISUALISIERUNG

Beide Zimmer profitieren von den vorhandenen Fensterflächen und lassen sich nach dem vollständigen Neuaufbau flexibel möblieren. Denkbar sind Eltern- und Kinderzimmer ebenso wie Gästezimmer, Ankleide oder ein ruhiger Arbeitsbereich.

DACHGESCHOSS

Schlafen und Arbeiten unter dem Dach



Das Dachgeschoss bietet eine Ausbaureserve von rund 24 m². Die Visualisierung orientiert sich an der vorhandenen Dachgeometrie: Der Treppenaufgang bleibt seitlich angeordnet, Wand- und Stützenzonen werden berücksichtigt und die Dachfläche wird nicht künstlich vergrößert.

- Kompakter Schlafbereich unter der größeren Dachschräge denkbar
- Arbeitsplatz separat am Rand der Erschließung möglich
- Ausbau, Belichtung und Wohnflächenanrechnung verbindlich klären

Visualisierung als Gestaltungsidee. Ausführung, Genehmigung und Kosten sind individuell zu prüfen.



SUBSTANZ UND PLANUNG

Eckdaten für Ihre weitere Prüfung

Baujahr	1930er Jahre; Quellen nennen 1932, 1935 bzw. 1936
Bauweise	Massivbauweise, Erd- und Obergeschoss
Dach	Erneuerung und verbesserte Dämmung laut Bewertung ca. 2006
Fenster	Modernisierung laut Bewertung ca. 1970
Leitungen	Teilweise Modernisierung laut Bewertung ca. 1993
Heizung	Gasheizung, laut Unterlagen ca. 1992/1993

WICHTIG FÜR DIE WEITERE PLANUNG

- Innenbereich weitgehend entkernt und für den Neuaufbau vorbereitet
- Tragwerk, Feuchtigkeit, Leitungswege und Haustechnik vor Kauf prüfen
- Dachgeschossausbau und Genehmigungslage verbindlich klären
- Besichtigung gemeinsam mit einem Bausachverständigen empfohlen

Die Angaben beruhen auf den vorliegenden Bewertungsunterlagen und sind durch Käuferseite zu verifizieren.



LAGE UND KUNDEN

Gewachsen, grün und gut angebunden



UNVERBINDLICHE FASSADENVISUALISIERUNG

Die Dr.-Ludwig-Opel-Straße liegt in einem historisch geprägten Wohnquartier. Häuser ähnlicher Architektur, Gärten und kurze Wege zum Ostpark bestimmen das Umfeld. Schulen, Betreuung, Sport und Nahverkehr sind gut erreichbar.

Rüsselsheim liegt zentral zwischen Mainz, Wiesbaden, Frankfurt und Darmstadt. Grünflächen, Mainufer und die umliegenden Naturräume ergänzen die gute regionale Anbindung.

Angebotspreis	520.000,00 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
Energieausweis	wird vorgelegt
Übergabe	Nach Vereinbarung

Entfernungsangaben aus dem Ausgangsexposé sind Näherungswerte.



IHR ANSPRECHPARTNER

Nicola Flaccavento

Flaccavento Service Center



MOBIL

+49 1515 4677739

E-MAIL

immo@flaccaventoservice.center

WEB

www.flaccaventoservice.center

PROVISION UND RECHTLICHE HINWEISE

Die Käuferprovision beträgt 2,975 % des notariell beurkundeten Kaufpreises inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer. Sie ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags verdient und fällig.

Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Bewertungsreports und Eigentümerangaben. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Flächen, Baujahr, Modernisierungen, Genehmigungen, energetischer Zustand und Dachgeschossausbau sind durch Käuferseite eigenständig zu prüfen.

Sämtliche als Visualisierung gekennzeichneten Darstellungen sind unverbindliche Gestaltungsideen und weder Ausstattungsbeschreibung noch zugesicherte Beschaffenheit. Umbauten und Öffnungen sind vor Ausführung statisch, technisch und genehmigungsrechtlich zu prüfen. Änderungen, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.