

## **Neuwertiges 1-FH in guter Lage - Kaufpreis 498.000€ - keine zusätzliche Maklergebühr!**

### Lage:

Diese sehr gepflegte Doppelhaushälfte mit ca. 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche - verteilt auf 2 Vollgeschosse - wurde erst 2004 erstellt und ist voll unterkellert.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Lage in Rüsselsheim-Königstädten und bietet trotzdem eine optimale Verkehrsanbindung.

Das Grundstück mit insgesamt 408 m<sup>2</sup> hat einen idealen Zuschnitt.

Eine Garage, sowie ein Stellplatz davor, runden dieses attraktive Angebot ab.

Geschützt und abgeschirmt durch die versetzte Bauweise der beiden Haushälften können Sie auf der großzügigen Terrasse den Feierabend bzw. das Wochenende ungestört, mit Blick in den angelegten Garten, genießen. Die Naturstein-Terrasse ist nach Süden ausgerichtet.

Die Freistellung des Hauses ist für den 01. August 2018 vorgesehen.

### Ausstattung:

Durch den geschmackvoll angelegten Eingangsbereich betreten Sie das Haus im Erdgeschoss.

Rechts befindet sich das Gäste-WC mit Tageslichtfenster. Dahinter folgt ein praktischer Abstellraum, bevor Sie den offenen Wohn/Essbereich mit Küche erreichen.

Die geflieste, hochwertige Küche ist in U-Form angelegt und ringsum mit einer exklusiven, schwarzen Granit-Arbeitsplatte ausgestattet.

Die Küche ist im Kaufpreis enthalten.

Das großzügige Wohn/Esszimmer mit über 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist mit Bambusparkett ausgelegt.

Der schöne Kaminofen als Blickfang im Wohnzimmer ist ebenfalls schon im Kaufpreis inkludiert.

Die Terrasse mit Blick ins Grüne erreichen Sie über ein 3 Meter breites Glas-Schiebetürelement aus Kunststoff. Diese ist, ebenso wie alle Kunststofffenster, mit zweifacher Isolierverglasung versehen.

Über die offene, helle Holzterasse gelangen Sie ins Obergeschoss.

Hier erwartet Sie ein großzügiges, gefliestes Tageslichtbad mit Dusche und Eckbadewanne.

Das Elternschlafzimmer hat einen separaten Ankleidebereich, von dem Sie über einen Durchwurfschacht die Wäsche aus dem Obergeschoss direkt in den Wäschekeller befördern können.

Die beiden Kinderzimmer sind mit einem französischen Balkon ausgestattet und lassen durch die großen Fenstertüren viel Tageslicht herein. Die Zimmerböden im Obergeschoss sind mit Laminat belegt.

Über eine Zugterasse erreichen Sie das Dachgeschoss, welches reichlich Stauraum bietet.

Im Keller befindet sich neben einem vielseitig nutzbaren Hobbyraum der Heizungskeller mit einer Gas-Brennwertheizung von Buderus, der Waschkeller, ein Vorratsraum, ein Raum für den Heimwerker, sowie ein weiterer Raum mit Anschlüssen für ein 2. Bad.

Alle Kellerräume besitzen Heizkörper und können bei Bedarf beheizt werden.

Das gesamte Anwesen vermittelt einen hellen und freundlichen Eindruck.