

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Süd-West Terrasse und Garage in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 26059003



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 620.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 338 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26059003	Kaufpreis	620.000 EUR
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1981	Modernisierung / Sanierung	1997
Stellplatz	1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 121 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	176.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.03.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/moerfelden-walldorf](http://www.von-poll.com/moerfelden-walldorf)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06105 - 27 67 98 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

**Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich, entwickeln  
eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufs-  
strategie und stehen Ihnen bis zu einem  
erfolgreichen Abschluss zur Seite.**

*[www.von-poll.com/moerfelden-walldorf](http://www.von-poll.com/moerfelden-walldorf)*



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

*[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)*



Finanzierung  
berechnen



**Objektnummer: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Ein erster Eindruck

In begehrter und ruhiger Wohnlage von Mörfelden-Walldorf präsentiert sich dieses einseitig angebaute Einfamilienhaus mit zeitloser Klinkerfassade. Das im Jahr 1981 in solider Bauweise errichtete Haus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> durch eine durchdachte Raumaufteilung über zwei Geschosse sowie zahlreiche Ausstattungsdetails, die Komfort und Wohnqualität auf angenehme Weise verbinden. Die vollständig unterkellerte Immobilie verfügt über zwei vollwertige Tageslichtbäder sowie ein separates Gäste-WC, wodurch auch größere Haushalte oder Gäste komfortabel untergebracht werden können. Zwei Einbauküchen bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Ein Kachelofen sorgt hier für eine behagliche Atmosphäre. Der Außenbereich überzeugt mit einer teilüberdachten Süd-West-Terrasse, die durch eine elektrische Markise zusätzlichen Komfort bietet. Ein Außenkamin sorgt für stimmungsvolle Stunden im Freien. Der Garten in pflegeleichter Größe führt um das Haus und verfügt über einen eigenen Brunnen – praktisch und nachhaltig zugleich. Das Kellergeschoss beherbergt neben den klassischen Funktionsräumen eine Sauna. Ein Zugang zum Garten ist ebenfalls vorhanden. Die an das Grundstück angrenzende Garage ist mit einem rückseitigen Ausgang versehen, wodurch sowohl der Hauseingang als auch die Terrasse durch den Garten erreichbar sind.

Der Zustand des Hauses, die vorhandenen Ausstattungsdetails sowie die Option zur weiteren Modernisierung machen diese Immobilie zu einer interessanten Gelegenheit für alle, die auf der Suche nach einem großzügigen Eigenheim sind und dabei Wert auf eine solide Bauweise und eine funktionale Grundausstattung legen. Die Immobilie kann zeitnah übergeben werden. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und gewinnen Sie einen persönlichen Eindruck von den Möglichkeiten, die diese Immobilie für Sie bereithält.

**Objektnummer: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus
- einseitig angebaut
- vollständig unterkellert
- zeitlose Klinkerfassade
- Gäste-WC
- 2 Einbauküchen
- 2 vollwertige Tageslichtbadezimmer
- Sauna
- Kachelofen
- Süd-West Terrasse (teilüberdacht)
- Elektrische Markise
- Aussenkamin
- Süd-West Garten in pflegeleichter Größe
- Brunnen
- Garage

**Objektnummer: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Alles zum Standort

Die Doppelstadt Mörfelden-Walldorf zeichnet sich durch ihre zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet, im Dreieck zwischen den südhessischen Großstädten Frankfurt am Main, Darmstadt und Wiesbaden und südlich des Frankfurter Flughafens aus. Sowohl der Flughafen, als auch die Frankfurter Innenstadt sind schnell mit der S-Bahn, dem Bus, sowie mit dem Auto zu erreichen. Gleichzeitig ist die Stadt geprägt durch die umliegenden Wiesen und Wälder. So grenzt die Gemarkung an Mönchbruch, das ehemalige Jagdrevier der Landgrafen von Hessen-Darmstadt, heute zweitgrößtes Naturschutzgebiet Hessens und gefragtes Naherholungsgebiet. Zahlreiche Sportstätten, Vereine sowie der Walldorfer Badeseesee, der Langener Waldsee, als auch das Waldschwimmbad im Ortsteil Mörfelden tragen zu einem hohen Freizeitwert bei. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergärten und Schulen sind vor Ort vorhanden.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (A5, A67, B44, B486 und L3113) ist sehr gut. Die Distanz nach Frankfurt/M., Wiesbaden, Darmstadt beträgt mit dem Auto ca. 15 Minuten, Frankfurt Flughafen ca. 10 Minuten und ca. 20 Minuten zur Internationalen Schule.

**Objektnummer: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carel William Hanemann

---

Ludwigstraße 36, 64546 Mörfelden-Walldorf

Tel.: +49 6105 - 27 67 98 0

E-Mail: [moerfelden.walldorf@von-poll.com](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)