

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

# Gepflegtes Reihemittelhaus, Energieeffizienz B, in ruhiger, familienfreundlicher Wohnlage

Objektnummer: 26059013



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

**KAUFPREIS: 578.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 195 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26059013 - 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: 26059013 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Auf einen Blick

|                     |                                      |                    |  |
|---------------------|--------------------------------------|--------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26059013</b>                      | <b>Kaufpreis</b>   | <b>578.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 147 m<sup>2</sup></b>         | <b>Haus</b>        | <b>Reihenmittel</b>  |
| <b>Dachform</b>     | <b>Satteldach</b>                    | <b>Provision</b>   | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Zimmer</b>       | <b>5</b>                             | <b>Bauweise</b>    | <b>Massiv</b>  |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>4</b>                             | <b>Nutzfläche</b>  | <b>ca. 49 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>1</b>                             | <b>Ausstattung</b> | <b>Terrasse, Gäste-WC,<br/>Einbauküche</b>   |
| <b>Baujahr</b>      | <b>2008</b>                          |                    |  |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>2 x Freiplatz, 1 x<br/>Garage</b> |                    |  |

Objektnummer: 26059013 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 73.02 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.06.2036     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2008          |

Objektnummer: 26059013 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26059013 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26059013 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26059013 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26059013 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26059013 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



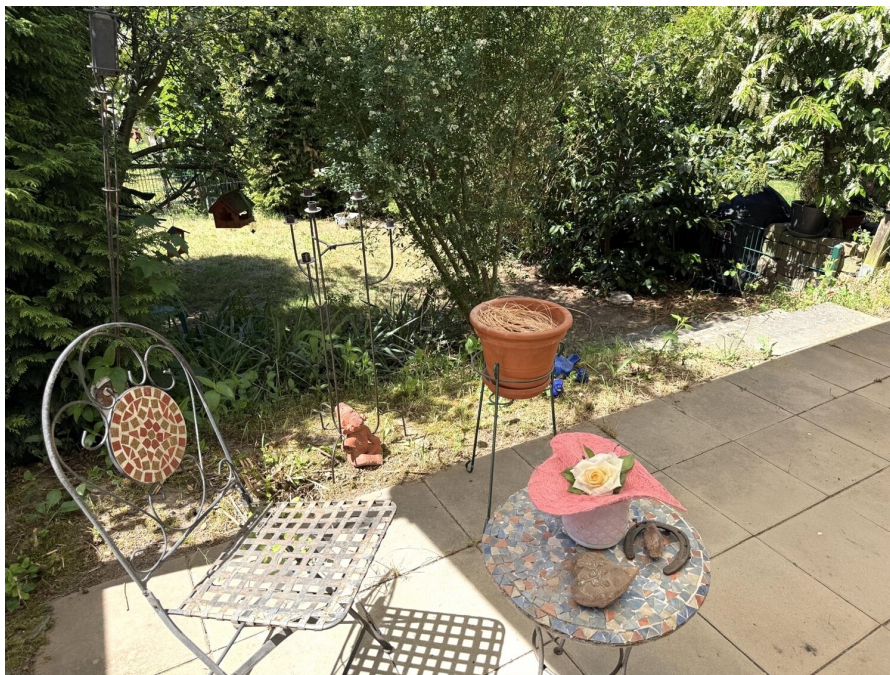
Objektnummer: 26059013 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26059013 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26059013 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



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: 26059013 - 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: 26059013 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus, Baujahr 2008, überzeugt durch seine gelungene Kombination aus zeitgemäßem Wohnkomfort, energieeffizienter Bauweise und einer attraktiven Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von ca. 147 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Insgesamt stehen 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer sowie ein ausgebautes, geräumiges Dachstudio zur Verfügung. Zusätzlich ist das Haus vollständig unterkellert und verfügt über eine in das Haus integrierte Garage sowie zwei PKW-Stellplätze.

Große Fensterflächen sorgen in sämtlichen Räumen für angenehme Lichtverhältnisse. Im Erdgeschoss überzeugt die offene Küche mit modernen Einbauten und großzügigen Arbeitsflächen. Helle Fronten in Verbindung mit dunklem Granit bilden einen stimmigen Kontrast mit zeitloser Optik. Die Küche mit Tresen geht fließend in den Ess- und Wohnbereich über und schafft damit den kommunikativen Mittelpunkt dieser Etage. Der großzügige Wohnbereich bietet direkten Zugang zu der nach Süd-Westen ausgerichteten Terrasse und den in pflegeleichter Größe angelegten Garten.

Für Gäste steht ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss bereit, das modern gefliest und funktional ausgestattet ist. Das Tageslichtbadezimmer im Obergeschoss mit Badewanne und Dusche ist den privaten Räumlichkeiten zugeordnet.

Im Dachgeschoss befindet sich ein voll ausgebautes Dachstudio. Der offene Schnitt, sowie große Dachflächenfenster bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Optional ist der Einbau eines Duschbads möglich.

Die Immobilie ist technisch und energetisch auf zeitgemäßem Stand: gedämmte Fassaden, doppelschaliges Mauerwerk zu den Nachbargebäuden und die Ausführung als Niedrigenergiehaus sorgen für eine überdurchschnittliche Energieeffizienz (Energieklasse B). Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage.

TV- und Internetanschlüsse sind in allen Wohnräumen vorhanden.

Das Kellergeschoss wurde in WU-Beton ausgeführt und bietet zusätzliche Nutz- und Stauflächen. Hier befindet sich auch die Garage, die hausintern begehbar ist.

Zwei weitere PKW-Stellplätze befinden sich unmittelbar vor dem Haus.

Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch ihre wertige Ausstattungsqualität, eine durchdachte Raumaufteilung und die energieeffiziente Bauweise.

Das gepflegte Wohnumfeld macht sie besonders interessant für Familien oder alle, die eine ruhige Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur suchen.

Die Immobilie kann zeitnah übergeben werden.

Lassen Sie sich gern bei einer gemeinsamen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

**Objektnummer: 26059013 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## **Ausstattung und Details**

- Reihenmittelhaus
- Niedrigenergiestandard
- gedämmte Fassade
- Energieeffizienzklasse B
- vollständig unterkellert
- Keller in WU-Beton ausgeführt
- doppelschaliges Mauerwerk zu den Nachbargebäuden
- offene Küche
- Einbauküche
- Gäste-WC
- ausgebautes, geräumiges Dachstudio
- TV- und Internetanschlüsse in allen Wohnräumen
- Terrasse und Garten nach Süd-Westen ausgerichtet
- Garage (im Haus)
- 2 PKW-Stellplätze

**Objektnummer: 26059013 - 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 Badensee, 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: 26059013 - 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: 26059013 - 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)**