

Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Großzügiges Einfamilienhaus, freistehend, saniert, in ruhiger und familienfreundlicher Lage

Objektnummer: 26059005



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 796.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 258 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 412 m²

Objektnummer: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

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

Objektnummer: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Auf einen Blick

Objektnummer	26059005	Kaufpreis	796.000 EUR
Wohnfläche	ca. 258 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9		
Schlafzimmer	8		
Badezimmer	2		
Baujahr	1951	Modernisierung / Sanierung	2022
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Zustand der Immobilie	saniert
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 89 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	197.60 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	14.11.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1951

Objektnummer: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Die Immobilie



Objektnummer: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Die Immobilie



Objektnummer: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Die Immobilie



Objektnummer: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Die Immobilie



Objektnummer: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Die Immobilie



Objektnummer: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Die Immobilie



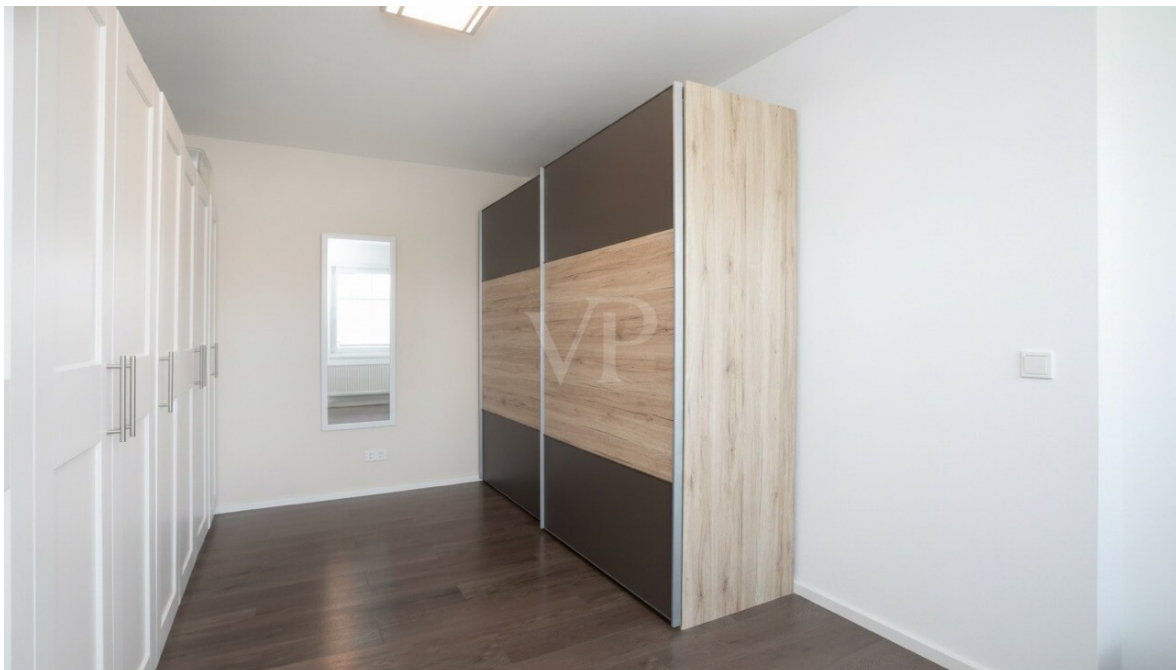
Objektnummer: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Die Immobilie



Objektnummer: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Die Immobilie



Objektnummer: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Die Immobilie



Objektnummer: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Die Immobilie



Objektnummer: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Die Immobilie



Objektnummer: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Die Immobilie



Objektnummer: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06105 - 27 67 98 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

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



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Objektnummer: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus präsentiert sich als attraktives Angebot für Familien und anspruchsvolle Käufer, die Wert auf eine gehobene Ausstattungsqualität sowie auf großzügige Wohnverhältnisse legen. Das ursprünglich 1951 in solider Bauweise errichtete und Anfang der 70er Jahre erweiterte Haus wurde 2022 umfassend modernisiert und saniert. Seitdem verbindet es zeitgemäßen Wohnkomfort mit dem Charme der Bauzeit.

Die Wohnfläche von ca. 258 m², verteilt auf 3 Etagen erstreckt sich über insgesamt 9 Zimmer, darunter 8 Schlafzimmer.

Die Raumaufteilung schafft Flexibilität für unterschiedliche Lebensentwürfe. Dies bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob als großzügiges Zuhause für die Familie oder mit separaten Bereichen für Büro, Gäste oder Hobbys. Zwei moderne Tageslichtbäder sowie ein separates Gäste-WC sorgen für Komfort im Alltag. Herzstück des Hauses bildet das großzügige Wohn-/Esszimmer im Erdgeschoss mit Zugang zur Terrasse und dem Garten. Die angegliederte offen gestaltete Küche präsentiert sich sehr geräumig und hochwertig ausgestattet.

Das im 1. Obergeschoss befindliche Schlafzimmer mit begehbarem Ankleidebereich beeindruckt durch seine Größe von ca. 35 qm. Hinzu kommt ein vorgelagerter Balkon zur Gartenseite.

Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss mit 2 großen, lichtdurchfluteten Räumen und einem modernen Tageslichtduschbad ist prädestiniert als Rückzugsbereich im Rahmen eines Mehrgenerationenhaushalts.

Das Untergeschoss mit Gartenzugang bietet neben den üblichen Funktionsräumen angemessenen Stauraum.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen eine Garage und zwei weitere PKW-Stellplätze

Die Kombination aus großzügiger Raumaufteilung, umfangreicher Modernisierung und einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage macht dieses Objekt besonders

attraktiv.

Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Einfamilienhauses überzeugen können.

Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten und einen individuellen Termin zu vereinbaren.

Objektnummer: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Ausstattung und Details

- freistehendes Einfamilienhaus
- ruhige, familienfreundliche Wohnlage
- umfangreich saniert (2022)
- ca. 258 qm Wohnfläche
- 9 Zimmer
- 2 Tageslichtbäder
- Gäste-WC
- Sprossenfenster
- elektrische, programmierbare Rollläden
- Einbauküche
- vollständig unterkellert
- Dachboden gedämmt
- Brunnen
- Garage

Objektnummer: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

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: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Sonstige Angaben

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: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com