Mörfelden-Walldorf / Walldorf

# Reihenmittelhaus mit Garage in ruhiger Süd-West Lage

***Objektnummer: 25059024***

**KAUFPREIS:** 464.500 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 126 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 210 m²

**Objektnummer: 25059024 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**


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

**Objektnummer: 25059024 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25059024 |
| Wohnfläche | ca. 126 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1971 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 464.500 EUR |
| Haustyp | Reihenmittel |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 50 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25059024 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 12.06.2034 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 177.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 1971 |

**Objektnummer: 25059024 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25059024 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25059024 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25059024 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

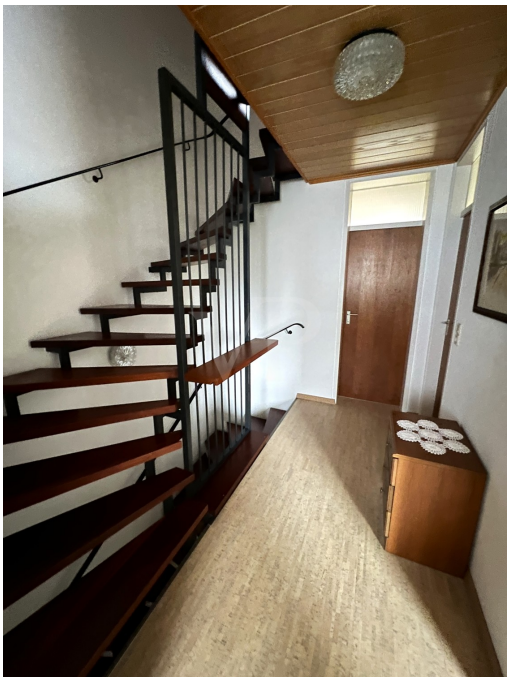
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25059024 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25059024 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25059024 - 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

**Objektnummer: 25059024 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# Die Immobilie

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

VON POLL FINANCE

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

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

*www.von-poll.com/finanzieren*

**Objektnummer: 25059024 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25059024 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus, Baujahr 1971, befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohnrandlage im Stadtteil Walldorf. Die Immobilie ist bis heute im Erstbesitz der Eigentümer und wird von diesen bewohnt. Das vollständig unterkellerte Haus verfügt über ca. 126 qm Wohnfläche, verteilt über drei Etagen. Neben dem großzügigen Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und dem Garten stehen 4 Schlafzimmer zur Verfügung. Somit bietet es ausreichend Platz und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für Familien oder Paare, die zusätzlich Raum für ein Homeoffice oder Gästezimmer benötigen. Das im Jahr 1991 sanierte Tageslicht-Badezimmer, sowie das separate Gäste-WC stehen für zeitgemäßen Komfort. Der Keller ist vollständig gefliest und bietet neben den üblichen Funktionsräumen die Möglichkeit eines großen Hobbyraumes mit Zugang zum Garten. Der Garten, die Terrasse und der Balkon sind nach Süd-Westen ausgerichtet. Damit sind viele vergnügliche Sonnenstunden im Freien und reichlich natürliches Licht in den Wohnräumen garantiert. Eine separate Garage rundet dieses Angebot ab.
Diese Immobilie bietet mit Ihrer Ausstattung und guten Pflegequalität eine hervorragende Basis für Ihre individuellen Wohnträume. Dank der ruhigen Wohnlage ist das Haus ideal für Menschen geeignet, die ein harmonisches Umfeld suchen ohne auf die Annehmlichkeiten einer hervorragenden Infrastruktur verzichten zu müssen.
Für detaillierte Informationen und einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, um dieses gepflegte Haus mit all seinen Vorzügen persönlich kennenzulernen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.
Hinweis: Derzeit ist die Immobilie noch von der Eigentümerin (84 Jahre alt) bewohnt, die das Haus gegen Zahlung einer angemessenen Miete/ Nutzungsentschädigung gerne weiter bewohnen möchte.

**Objektnummer: 25059024 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# Ausstattung und Details

•gepflegtes Reihenmittelhaus
• im Besitz und bewohnt von den Ersteigentümern
•ruhige Wohnlage
•5 Zimmer
•Gäste-WC
•Balkon, Terrasse und Garten mit Süd-West Ausrichtung
•vollständig unterkellert
•Garage

**Objektnummer: 25059024 - 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 Badesee, 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: 25059024 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.6.2034.
Endenergiebedarf beträgt 177.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25059024 - 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com