

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

# Stilvolles 2-Zimmer-Apartment, barrierefrei, Balkon, Carport, in grüner Wohnlage des NEUTRA-Viertels

Objektnummer: 26059010



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

**KAUFPREIS: 248.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26059010 - 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: 26059010 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26059010</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>248.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 58 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 8 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>2001</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport</b>		

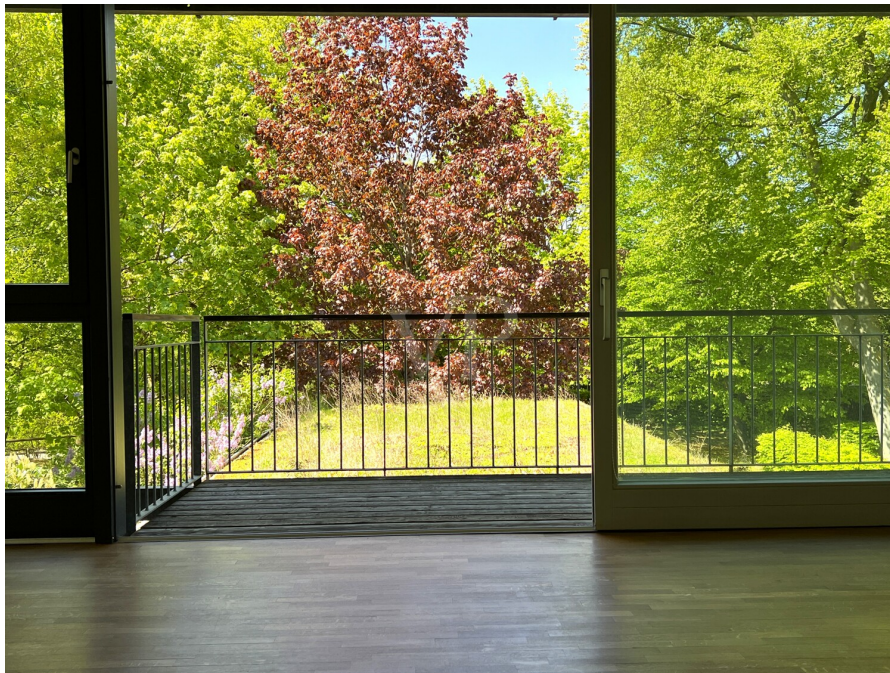
Objektnummer: 26059010 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieausweis	<b>Verbrauchsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>95.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>26.04.2032</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>C</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2001</b>

Objektnummer: 26059010 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26059010 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26059010 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26059010 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26059010 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26059010 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26059010 - 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: 26059010 - 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: 26059010 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses 2-Zimmer-Apartment im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2001 fertiggestellten Gebäudes liegt am Rande der denkmalgeschützten Neutra-Siedlung. Mit einer Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> bietet die gepflegte Etagenwohnung einen ansprechenden Rückzugsort in grüner Wohnrandlage. Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf modernen Wohnkomfort in einem gehobenen Umfeld legen. Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich und bequem mit dem Lift erreichbar. In den Wohnräumen sowie im Flur wurde hochwertiges Eichenparkett verlegt. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer profitiert von einer raumhohen- und -breiten Fensterfront, die sich Dank eines Schiebelements weit öffnen lässt. Der so zugängliche Balkon bietet einen eindrucksvollen Blick in die angrenzende Natur. Wohn- und Schlafzimmer verfügen neben Fernseh- und Telefonanschlüsse über ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und entspricht den Anforderungen modernen Wohnens. Zur weiteren Ausstattung der Wohnung gehört eine gepflegte, voll ausgestattete Einbauküche. Ein großes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht ein Waschraum zum Aufstellen von Waschmaschine und Trockner zur Verfügung. Der Wohnung zugeordnet und im Kaufpreis inbegriffen ist ein großzügiger Carport.

Das Apartment bietet eine attraktive Kombination aus hochwertiger Ausstattung, zentraler Lage bei gleichzeitiger Nähe zur Natur. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine Haltestelle mit Busanbindung zum Flughafen und der Bahnhof sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

**Objektnummer: 26059010 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## **Ausstattung und Details**

### **1.Obergeschoss**

- **stilvolles 2-Zimmer-Apartment**
- **grüne Wohnrandlage**
- **barrierefrei zugänglich**
- **Lift**
- **hochwertiges Eichenparkett in den Wohnräumen und dem Flur**
- **lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit raumhoher-/ breiter Fensterfront**
- **gepflegte, vollausgestatte Einbauküche**
- **TV- und Telefonanschluss in Wohn- u. Schlafzimmer**
- **Verdunklungsrollos**
- **Balkon mit Blick in die Natur**
- **großes Kellerabteil**
- **Carport**
- **Gartenmitbenutzung**

**Objektnummer: 26059010 - 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: 26059010 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## 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: 26059010 - 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)**