

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

# Moderne 4-Zimmer-Etagenwohnung, barrierefrei, Fußbodenheizung, Energieeffizienz B, TG-Stellplatz

Objektnummer: 26059004



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

**KAUFPREIS: 430.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26059004 - 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: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26059004	Kaufpreis	430.000 EUR
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	2003	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	60.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.01.2028	Energieeffizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26059004 - 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: 26059004 - 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: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Ein erster Eindruck

Die hier zum Verkauf stehende moderne 4-Zimmer-Etagenwohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> ein attraktives Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Einzelpersonen, die Wert auf Sicherheit, Komfort und eine angenehme Wohnatmosphäre legen. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 2003 errichteten, gepflegten Mehrfamilienhauses. Sie ist barrierefrei und bequem von der Tiefgarage aus mit dem Lift erreichbar. Grundriss und technische Ausstattung der Wohnung sind zeitgemäß und erfüllen alle Ansprüche an gehobenen Wohnkomfort. Hervorzuheben ist die Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt, das Badezimmer mit Badewanne und Dusche, das separate Gäste-WC und die offene Küche mit ihren Einbauten. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet direkten Zugang zu dem großen Süd-/ Süd-West Balkon mit Blick ins Grüne. Drei separat gelegene Schlafzimmer lassen sich beliebig nutzen. Zur Wohnung zählt ein eigener Kelleranteil und ein großzügig bemessener, bodengleicher Tiefgaragenstellplatz. Der gemeinschaftlichen Nutzung stehen zudem ein Waschraum und ein Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Die Wohnung bietet ein ruhiges Wohnumfeld mit hervorragender Infrastruktur. In fußläufiger Entfernung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, öffentliche Verkehrsmittel, der Bahnhof, Schulen und Kindergärten. Sollte die Wohnung Ihr Interesse geweckt haben, kann selbstverständlich zeitnah eine gemeinsame Besichtigung erfolgen.

Die Wohnung wird frei übergeben und ist somit sowohl für Kapitalanleger als auch Selbstnutzer attraktiv.

**Objektnummer: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Ausstattung und Details

- moderne 4-Zimmer-Etagenwohnung
- 2. Obergeschoss
- barrierefreier Zugang
- Lift
- ruhige Lage
- zeitgemäßer, familienfreundlicher Grundriss
- offene Küche mit hochwertiger Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- Gäste-WC
- Fußbodenheizung
- Raumthermostate in allen Räumen
- Energieeffizienzklasse "B"
- Süd-/Süd-West Balkon
- Markisen
- bodengleicher Tiefgaragenstellplatz
- hervorragende Infrastruktur

**Objektnummer: 26059004 - 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: 26059004 - 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: 26059004 - 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)