

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Freistehendes Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück in bevorzugter Wohnlage

Property ID: 24059007



PURCHASE PRICE: 725.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 122 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 624 m²



- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner



At a glance

Property ID	24059007
Living Space	ca. 122 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1968
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	725.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2001
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 71 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen



Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	OEL
Energy certificate valid until	02.04.2034
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	172.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	F









































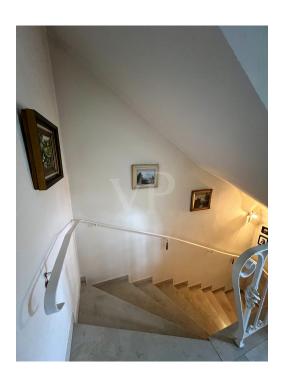
















The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf



The property

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





The property



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06105 - 27 67 98 0

Shop Mörfelden-Walldorf | Ludwigstraße 36 | 64546 Mörfelden-Walldorf | moerfelden.walldorf@von-poll.com

Leading REAL ESTATE www.von-poll.com/moerfelden-walldorf



A first impression

Das freistehende, vollständig unterkellerte Haus befindet sich auf einem über 600 m² großen, sehr gepflegten Grundstück in ruhiger Wohnlage von Walldorf. Der Bahnhof und sämtlich Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Das ursprünglich Ende der sechziger Jahre in massiver Bauweise errichtete Haus wurde 1993 um einen Wintergarten mit Fußbodenheizung erweitert. Somit stehen insgesamt ca. 122 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen mit derzeit 4 - 5 Zimmern und zwei Badezimmer zur Verfügung. Das vollständig geflieste Kellergeschoß bietet neben den üblichen Funktionsräumen einen ca. 26 m² großen Hobbyraum. Auch die Garage befindet sich hier, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Das Haus ist mit einer Öl-Zentralheizung ausgestattet, die 2001 erneuert wurde. Besonders hervorzuheben ist der weitläufige, liebevoll angelegte und gepflegte Garten, der das Haus umgibt. Hier werden Familien und Hobbygärtner große Freude haben. Insgesamt bietet diese Immobilie die ideale Kombination aus Raumangebot, wunderschönem Garten, ruhiger Wohnlage und hervorragender Infrastruktur.



Details of amenities

- •freistehendes Einfamilienhaus
- •vollständig unterkellert
- •Wintergarten mit Fußbodenheizung
- •Garage im Haus
- •großzügiges, sehr gepflegtes Grundstück
- •ruhige, gewachsene Wohnlage Walldorf
- •hervorragende Infrastruktur



All about the location

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.



Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 172.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1968. 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.



Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carel William Hanemann

Ludwigstraße 36 Mörfelden-Walldorf E-Mail: moerfelden.walldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com