

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Well-maintained two-family house with mature garden in a pleasant residential area

Property ID: 25059020



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

**PURCHASE PRICE: 529.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 431 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

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

Property ID: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25059020                              |
| Living Space         | ca. 135 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 7                                     |
| Bedrooms             | 5                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1954                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 529.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2005                                                                      |
| Condition of property         | Needs renovation                                                          |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 61 m²                                                                 |
| Equipment                     | Built-in kitchen                                                          |

Property ID: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Energy Data

|                                |                              |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Single-storey heating system | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Electricity                  | Final Energy Demand                                  | 275.92 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 03.10.2034                   | Energy efficiency class                              | H                         |
| Power Source                   | Electric                     | Year of construction according to energy certificate | 1954                      |



Property ID: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



Property ID: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property





Property ID: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



Property ID: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



Property ID: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property





Property ID: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



Property ID: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property





Property ID: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property





Property ID: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



Property ID: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property





Property ID: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property





Property ID: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property





Property ID: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



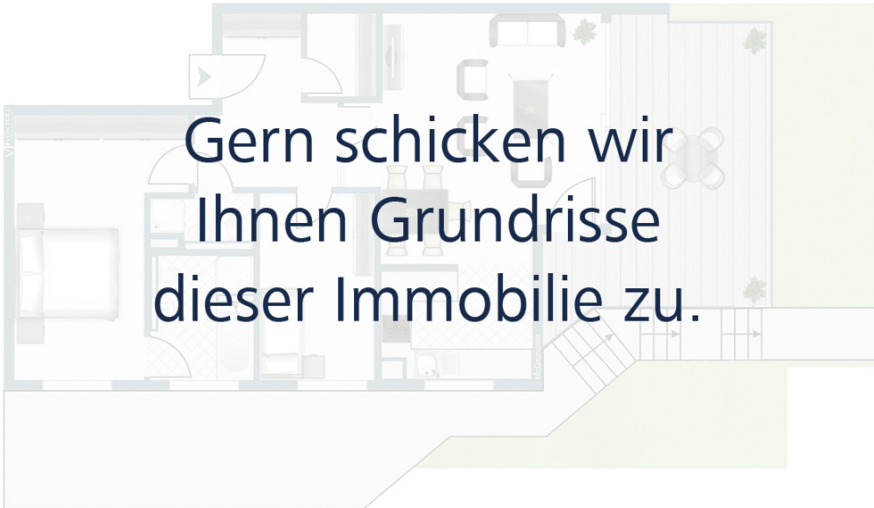
Property ID: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property

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)



Property ID: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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



VON POLL  
FINANCE

## 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



Property ID: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



Property ID: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## A first impression

This spacious two-family house, built in 1954 as a semi-detached home on a generous corner plot, offers diverse potential uses. The fully-basemented house comprises two separate apartments, each consisting of three rooms, a kitchen, and a bathroom with natural light. Each apartment measures approximately 53 square meters. In addition, a spacious studio of approximately 25 square meters is available in the attic. All rooms are bright and inviting. Extensively renovated in the 1970s, the house retains its original charm. It is currently heated by night storage heaters. The roof was replaced and insulated in 2005. Both the house and the grounds are in excellent condition and await individual customization. Its corner location provides a high degree of privacy and optimal access from two sides. A garage and a parking space are also available on the property. The property is currently vacant and therefore available for immediate occupancy, making it particularly attractive for those seeking prompt occupancy. This two-family house offers a solid foundation for a variety of living needs. Its quiet yet central location in a pleasant residential area makes viewings an opportunity to experience the many advantages of this house firsthand and recognize its potential. Interested buyers are invited to arrange a viewing soon to get a personal impression.



Property ID: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Details of amenities

- zwei abgeschlossene Wohnungen
- auch als großzügiges Einfamilienhaus nutzbar
- bereits unbewohnt; steht somit dem neuen Eigentümer zeitnah zur freien Verfügung
- großer Garten
- Garage
- Eckgrundstück

Property ID: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## 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.

Property ID: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 275.92 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.



Property ID: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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