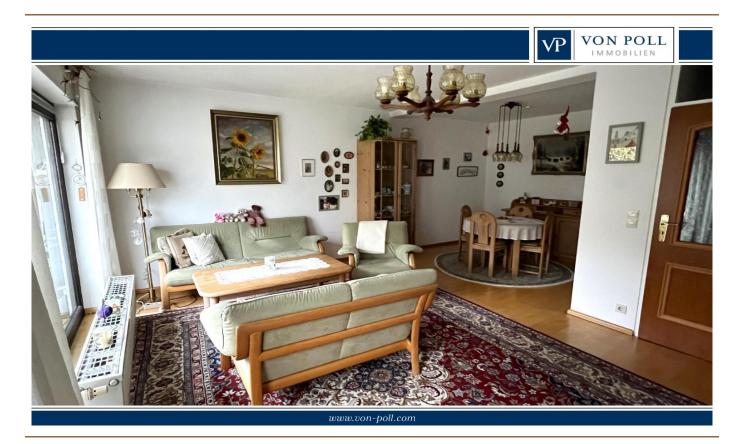


Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Gepflegtes Reihenmittelhaus mit Garage in ruhiger Süd-West Lage

Property ID: 25059035



PURCHASE PRICE: 439.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 126 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 210 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	25059035
Living Space	ca. 126 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1971
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	439.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 50 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony



Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	12.06.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	177.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1971





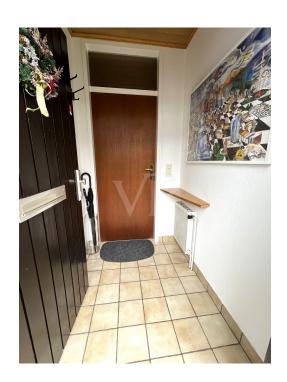


































The property



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









A first impression

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.



Details of amenities

- •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



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 12.6.2034.

Endenergiebedarf beträgt 177.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. 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.



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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com