

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## 4-Zimmer-Etagenwohnung, barrierefrei, Energieeffizienz B, Fußbodenheizung, Tiefgaragenstellplatz

Property ID: 25059028



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

**PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

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

Property ID: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25059028                 |
| Living Space         | ca. 94 m²                |
| Floor                | 2                        |
| Rooms                | 4                        |
| Bedrooms             | 3                        |
| Bathrooms            | 2                        |
| Year of construction | 2004                     |
| Type of parking      | 1 x Underground car park |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 399.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 8 m²                                                                  |
| Equipment             | Guest WC, Balcony                                                         |

Property ID: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                                |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas                | Final energy consumption                             | 68.00 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 01.11.2027         | Energy efficiency class                              | B                              |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 2004                           |

Property ID: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property





Property ID: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



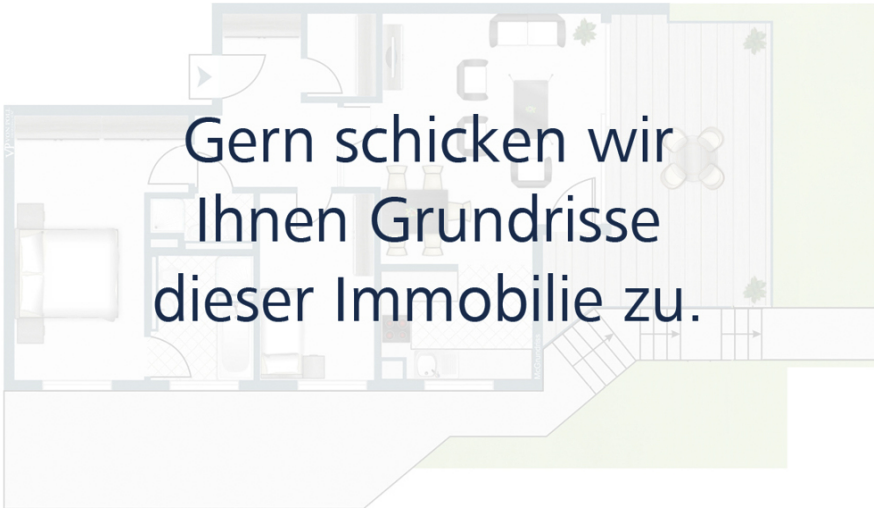
Property ID: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## 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: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



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)*



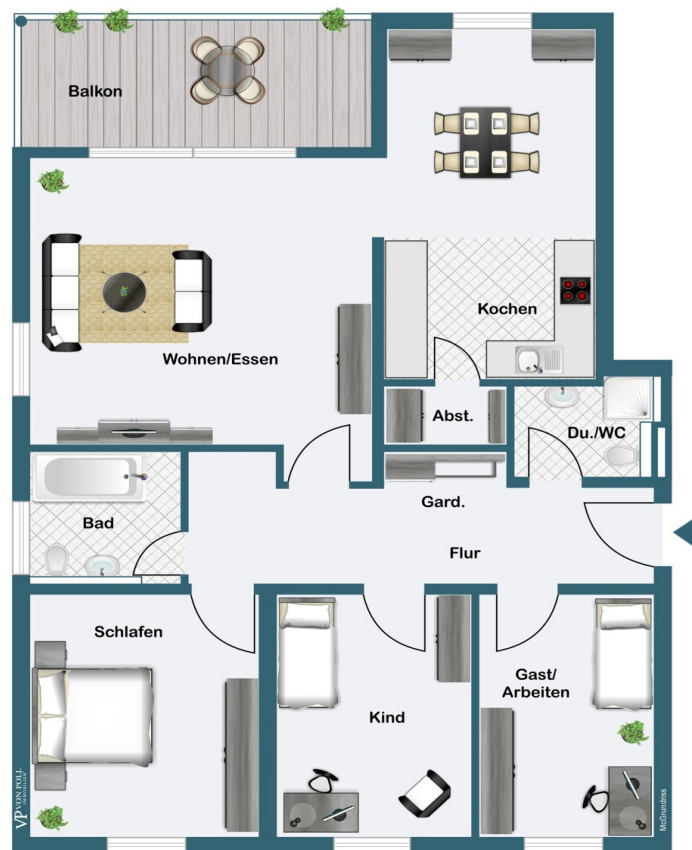
Finanzierung  
berechnen





Property ID: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Floor plans



2. Obergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## A first impression

Diese moderne 4-Zimmer-Etagenwohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 94 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 2004 errichteten, gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem von der Tiefgarage aus mit dem Lift erreichbar. Grundriss und technische Ausstattung der Wohnung sind zeitgemäß und entsprechen den Ansprüchen an gehobenen Wohnkomfort. Hervorzuheben ist die Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt, das Gäste-WC mit Dusche, das helle Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und die großzügige Küche mit ausreichendem Platz für einen Esstisch. Der angrenzende Vorratsraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet direkten Zugang zu dem großen Süd-/ Süd-West Balkon mit Blick ins Grüne. Drei separat gelegene Schlafzimmer lassen sich wahlweise als Kinder-/ Arbeits- oder Gästezimmer 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.

Hinweis: Mit Rücksicht auf die Privatsphäre der Bewohner verzichten wir an dieser Stelle auf weitere Fotos.

Bei Interesse kann selbstverständlich zeitnah eine gemeinsame Besichtigung der Immobilie erfolgen.

Die Wohnung ist nicht vermietet und wird nach Absprache frei übergeben.

Property ID: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Details of amenities

- moderne 4-Zimmer-Etagenwohnung
- 2. Obergeschoss
- barrierefrei
- ruhige Lage
- zeitgemäßer, familienfreundlicher Grundriss
- offene Küche mit Einbauküche und Vorratsraum
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne
- Gäste-WC mit Dusche
- Fußbodenheizung
- Energieeffizienzklasse "B"
- großer Süd-/Süd-West Balkon
- bodengleicher Tiefgaragenstellplatz
- hervorragende Infrastruktur

Property ID: 25059028 - 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: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.11.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 68.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25059028 - 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)