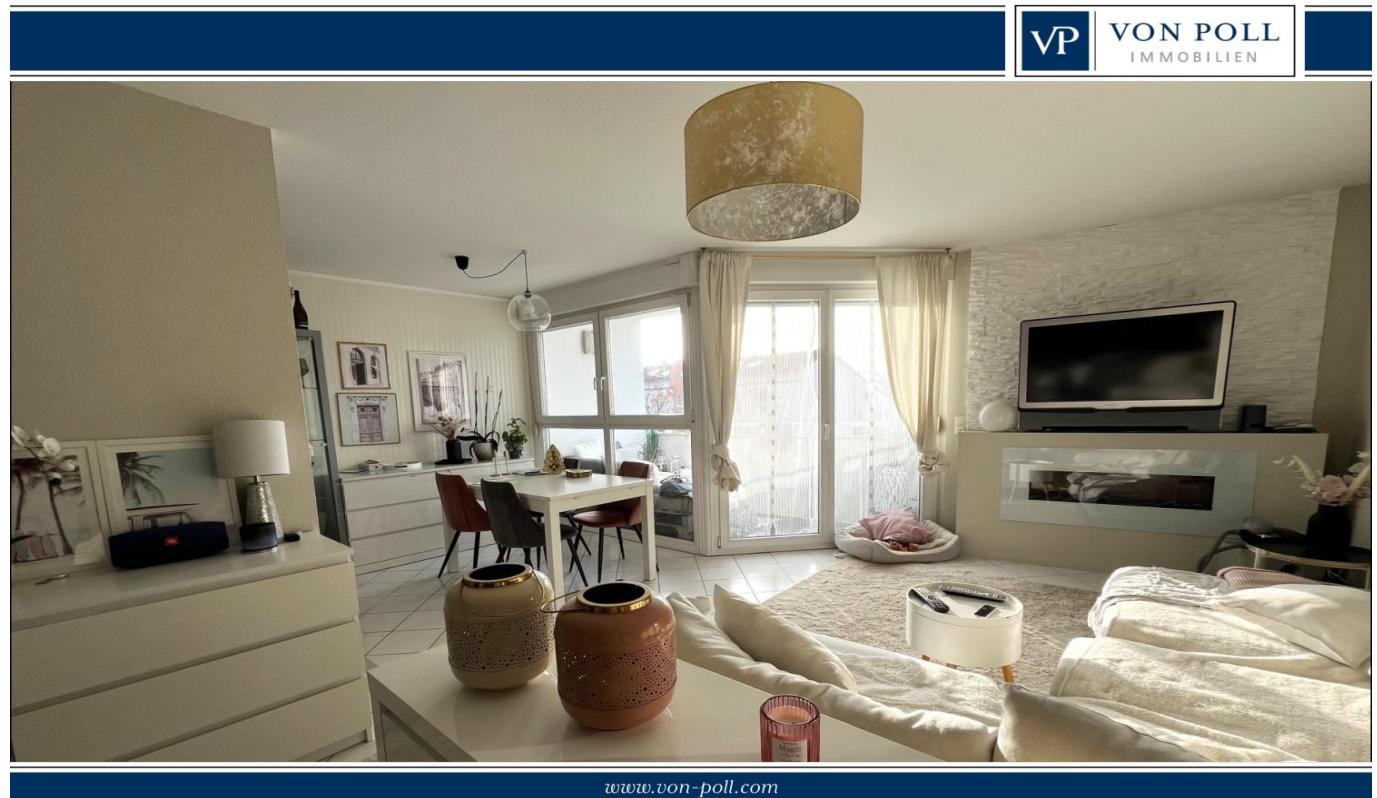


Mörfelden-Walldorf / Walldorf

# Modernes 2-Zimmer-Apartment, Fußbodenheizung, EBK, S-W Balkon, TG-Stellplatz in ruhiger Wohnlage

*Property ID: 26059002*



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

**PURCHASE PRICE: 265.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 61 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 26059002 - 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: 26059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## At a glance

Property ID	26059002
Living Space	ca. 61 m <sup>2</sup>
Floor	2
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2004
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	265.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 5 m <sup>2</sup>
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	91.47 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.01.2033	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 26059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



Property ID: 26059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



Property ID: 26059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



Property ID: 26059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Property ID: 26059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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)

Property ID: 26059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property

**VP** 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: 26059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## A first impression

Kapitalanlage oder Selbstnutzung? Entscheiden Sie selbst.

Das hier zum Verkauf stehende 2-Zimmer Apartment befindet sich im 2.Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, Baujahr 2004.

Mit einer Wohnfläche von ca. 61 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ein durchdachtes Wohnkonzept mit zeitgemäßem Grundriss. Der Wohn-Essbereich ist offen gestaltet und geht fließend in die angrenzende Küche mit Einbauküche über. Raumhohe Fensterelemente sorgen für eine helle Atmosphäre. Der vorgelagerte, überdachte Balkon ist nach Süd-Westen ausgerichtet. Dem Schlafzimmer angegliedert ist eine modernes Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Als sehr komfortabel erweist sich ein kleiner, in der Wohnung befindlicher Abstell-/ Hauswirtschaftsraum. Die vollständig geflieste Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht ein Waschraum mit eigenem Anschluss für Waschmaschine und Trockner sowie ein Fahrradabstellraum zur Verfügung. Dem Apartment zugehörig ist ein Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist. Die Wohnung bietet ein ruhiges Wohnumfeld mit hervorragender Infrastruktur. In fußläufiger Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, öffentliche Verkehrsmittel sowie der Bahnhof.

Die Wohnung kann zeitnah frei übergeben werden.

**Property ID: 26059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Details of amenities

- 2-Zimmer-Apartment
- Fußbodenheizung
- offene Küche
- Einbauküche
- Süd-West Balkon
- Abstell-/Hauswirtschaftsraum
- separates Kellerabteil
- bodengleicher Tiefgaragenstellplatz

**Property ID: 26059002 - 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: 26059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.1.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 91.47 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 26059002 - 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)