

Mörfelden-Walldorf-Walldorf

Zwei-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz in ruhiger Wohnlage

Property ID: 26059016



PURCHASE PRICE: 215.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 59 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26059016 - 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: 26059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf-Walldorf

At a glance

Property ID	26059016
Living Space	ca. 59 m²
Floor	2
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1990

Purchase Price	215.000 EUR
Type	Attic
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 4 m²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf-Walldorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	01.02.2029
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	118.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1990

Property ID: 26059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf-Walldorf

The property



Property ID: 26059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf-Walldorf

The property



Property ID: 26059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf-Walldorf

The property



Property ID: 26059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf-Walldorf

The property



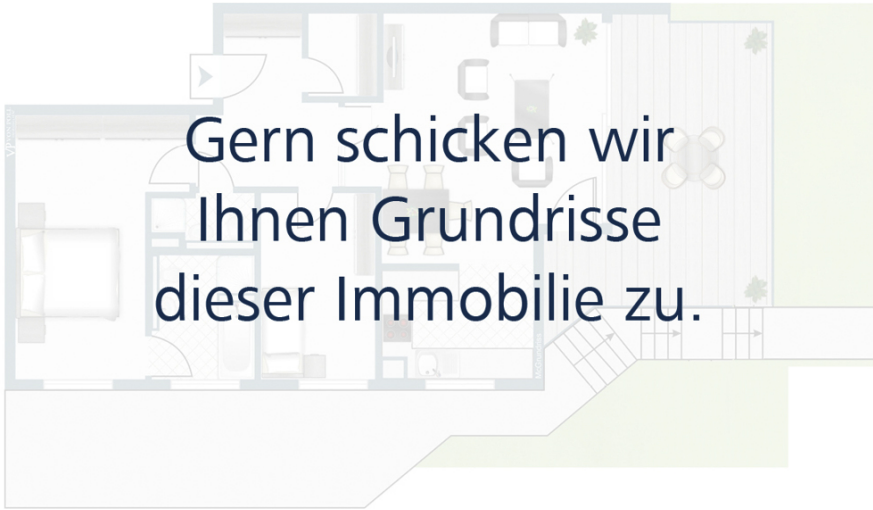
Property ID: 26059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf-Walldorf

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

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

Property ID: 26059016 - 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



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 26059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf-Walldorf

A first impression

In ruhiger und zugleich zentraler Wohnlage von Walldorf präsentiert sich diese kompakte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1990 mit einer Wohnfläche von ca. 59 m². Bereits beim Betreten des Hauses fällt das großzügig gestaltete und helle Treppenhaus mit großflächigen Fensterfronten auf. Die Wohnung selbst empfängt mit einem gepflegten, einladenden Flur, der nahtlos in die weiteren Räume überleitet.

Der zentrale Wohn-/ Essbereich überzeugt durch seine Größe sowie die freundliche Atmosphäre, zu der die große bodentiefe Fensterfront und der Zugang zum Balkon beiträgt. Die angrenzende Küche verfügt ebenfalls über ein Fenster zum Balkon.

Räumlich separiert fügt sich durch einen weiteren kleinen Flur verbunden das Tageslichtbadezimmer und das Schlafzimmer in den Grundriss ein. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Darüber hinaus besteht ausreichend Platz für das Aufstellen einer Waschmaschine.

Die Wohnung ist pflegeleicht mit einer hellen Bodenfliese ausgestattet.

Zur Wohnung gehört neben einem Kellerabteil ein gut belüfteter Tiefgaragenstellplatz.

Dieser ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung dient ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradabstellraum.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Sie eignet sich daher auch für Kapitalanleger, die die unaufdringliche Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Einkaufsmöglichkeiten zu schätzen wissen.

Der Bahnhof ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Sollte Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt ein, stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und einen gemeinsamen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Property ID: 26059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf-Walldorf

Details of amenities

- kompakte Zwei-Zimmer-Dachgeschosswohnung
- zentrale und ruhige Wohnlage
- Tageslichtbadezimmer
- Balkon
- Tiefgaragenstellplatz

Property ID: 26059016 - 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: 26059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf-Walldorf

Other information

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.

Property ID: 26059016 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com