

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

# Moderne 4-Zimmer-Etagenwohnung, barrierefrei, Fußbodenheizung, Energieeffizienz B, TG-Stellplatz

Property ID: 26059004



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

**PURCHASE PRICE: 430.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 26059004 - 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: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26059004</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>430.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 90 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Floor</b>	<b>2</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Rooms</b>	<b>4</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>3</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 5 m<sup>2</sup></b>
<b>Bathrooms</b>	<b>1</b>	<b>Equipment</b>	<b>Guest WC, Built-in kitchen, Balcony</b>
<b>Year of construction</b>	<b>2003</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Underground car park</b>		

Property ID: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Energy Data

Type of heating	<b>Underfloor heating</b>	Energy Certificate	<b>Energy consumption certificate</b>
Energy Source	<b>Heavy natural gas</b>	Final energy consumption	<b>60.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energy certificate valid until	<b>31.01.2028</b>	Energy efficiency class	<b>B</b>
Power Source	<b>Gas</b>	Year of construction according to energy certificate	<b>2003</b>

Property ID: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



Property ID: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



Property ID: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



Property ID: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



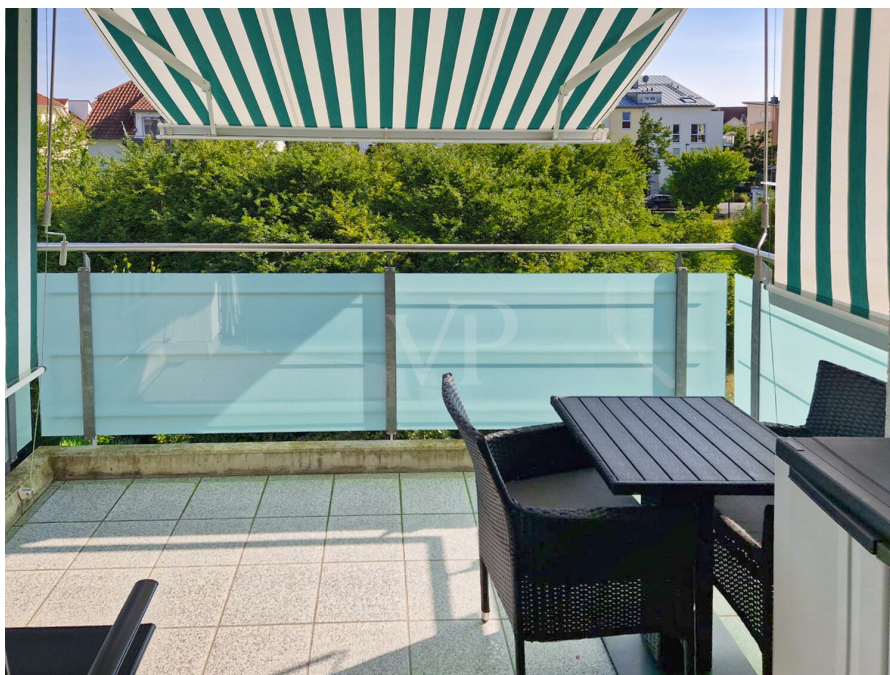
Property ID: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



Property ID: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



Property ID: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



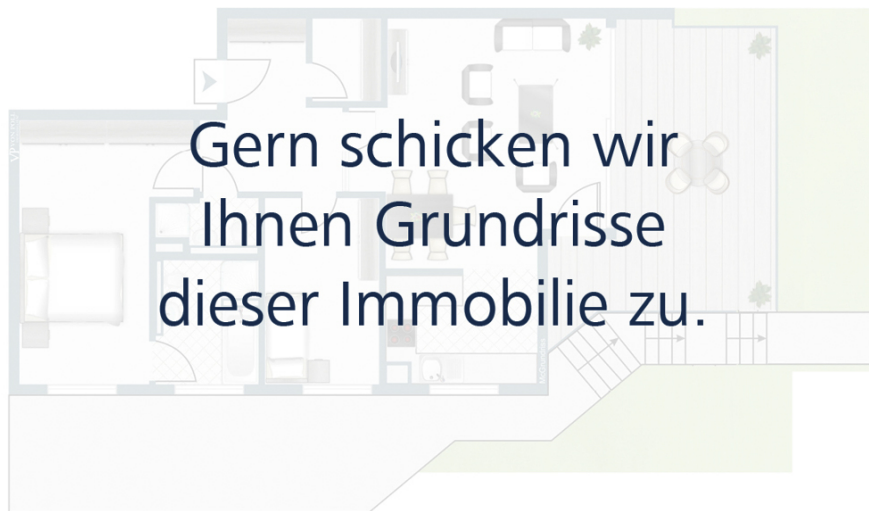
Property ID: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



[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: 26059004 - 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: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## **A first impression**

Die hier zum Verkauf stehende moderne 4-Zimmer-Etagenwohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 90 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 2003 errichteten, gepflegten Mehrfamilienhauses. Sie ist barrierefrei und bequem von der Tiefgarage aus mit dem Lift erreichbar. Grundriss und technische Ausstattung der Wohnung sind zeitgemäß und erfüllen alle Ansprüche an gehobenen Wohnkomfort. Hervorzuheben ist die Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt, das Badezimmer mit Badewanne und Dusche, das separate Gäste-WC und die offene Küche mit ihren Einbauten. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet direkten Zugang zu dem großen Süd-/ Süd-West Balkon mit Blick ins Grüne. Drei separat gelegene Schlafzimmer lassen sich beliebig 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.

Sollte die Wohnung Ihr Interesse geweckt haben, kann selbstverständlich zeitnah eine gemeinsame Besichtigung erfolgen.

Die Wohnung wird frei übergeben und ist somit sowohl für Kapitalanleger als auch Selbstnutzer attraktiv.

**Property ID: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## **Details of amenities**

- **moderne 4-Zimmer-Etagenwohnung**
- **2. Obergeschoss**
- **barrierefreier Zugang**
- **Lift**
- **ruhige Lage**
- **zeitgemäßer, familienfreundlicher Grundriss**
- **offene Küche mit hochwertiger Einbauküche**
- **Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche**
- **Gäste-WC**
- **Fußbodenheizung**
- **Raumthermostate in allen Räumen**
- **Energieeffizienzklasse "B"**
- **Süd-/Süd-West Balkon**
- **Markisen**
- **bodengleicher Tiefgaragenstellplatz**
- **hervorragende Infrastruktur**

**Property ID: 26059004 - 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 Badeseesee, 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: 26059004 - 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: 26059004 - 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)**