

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Großzügiges Einfamilienhaus mit Süd-West Terrasse und Garage in ruhiger Wohnlage

Property ID: 26059003



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 620.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 338 m²

Property ID: 26059003 - 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: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

At a glance

Property ID	26059003	Purchase Price	620.000 EUR
Living Space	ca. 180 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	1997
Rooms	5	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 121 m²
Year of construction	1981	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	176.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	15.03.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

The property



Property ID: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

The property



Property ID: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

The property



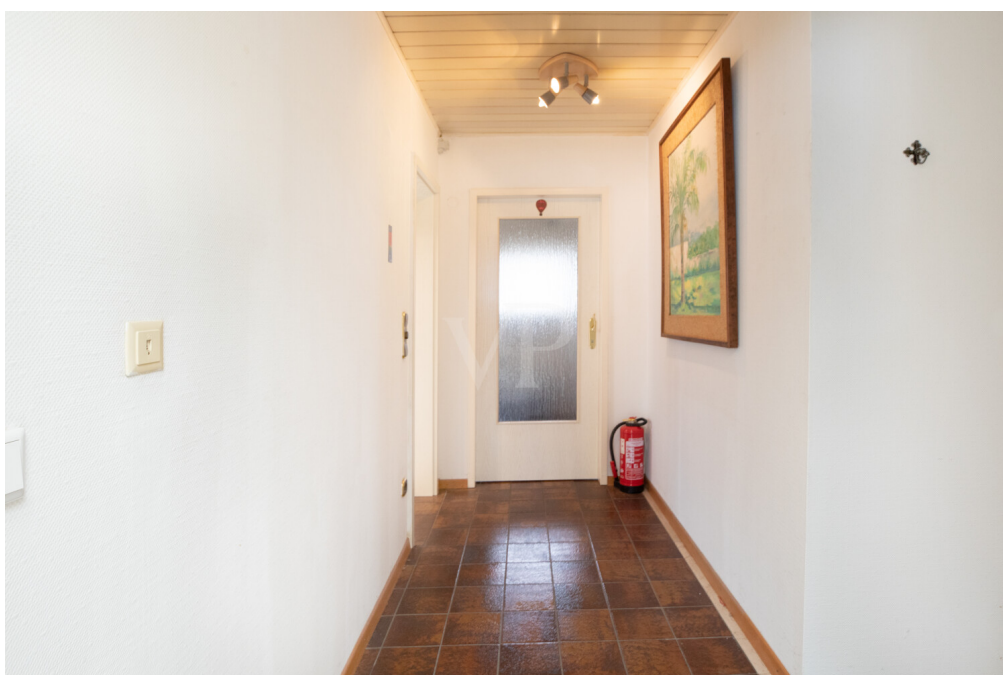
Property ID: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

The property



Property ID: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

The property



Property ID: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

The property



Property ID: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

The property



Property ID: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

The property



Property ID: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

The property



Property ID: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

The property



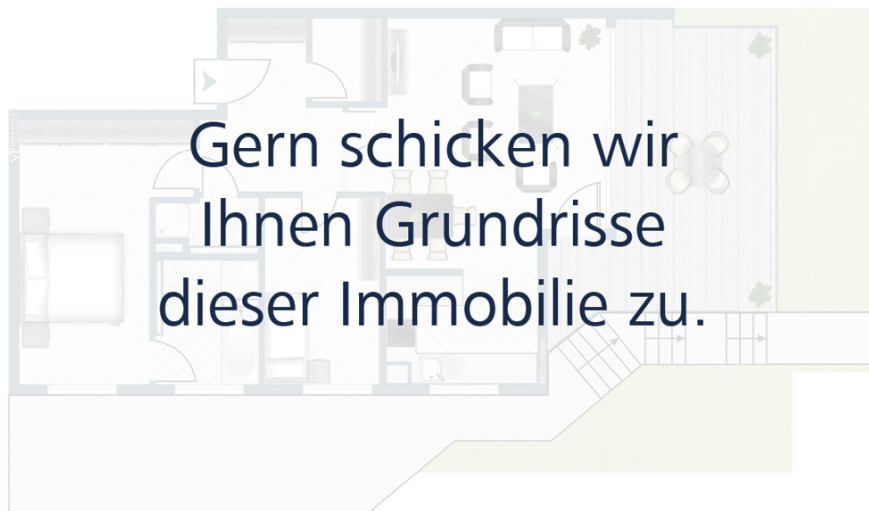
Property ID: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

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: 26059003 - 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: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

A first impression

In begehrter und ruhiger Wohnlage von Mörfelden-Walldorf präsentiert sich dieses einseitig angebaute Einfamilienhaus mit zeitloser Klinkerfassade. Das im Jahr 1981 in solider Bauweise errichtete Haus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² durch eine durchdachte Raumaufteilung über zwei Geschosse sowie zahlreiche Ausstattungsdetails, die Komfort und Wohnqualität auf angenehme Weise verbinden. Die vollständig unterkellerte Immobilie verfügt über zwei vollwertige Tageslichtbäder sowie ein separates Gäste-WC, wodurch auch größere Haushalte oder Gäste komfortabel untergebracht werden können. Zwei Einbauküchen bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Ein Kachelofen sorgt hier für eine behagliche Atmosphäre. Der Außenbereich überzeugt mit einer teilüberdachten Süd-West-Terrasse, die durch eine elektrische Markise zusätzlichen Komfort bietet. Ein Außenkamin sorgt für stimmungsvolle Stunden im Freien. Der Garten in pflegeleichter Größe führt um das Haus und verfügt über einen eigenen Brunnen – praktisch und nachhaltig zugleich. Das Kellergeschoss beherbergt neben den klassischen Funktionsräumen eine Sauna. Ein Zugang zum Garten ist ebenfalls vorhanden. Die an das Grundstück angrenzende Garage ist mit einem rückseitigen Ausgang versehen, wodurch sowohl der Hauseingang als auch die Terrasse durch den Garten erreichbar sind.

Der Zustand des Hauses, die vorhandenen Ausstattungsdetails sowie die Option zur weiteren Modernisierung machen diese Immobilie zu einer interessanten Gelegenheit für alle, die auf der Suche nach einem großzügigen Eigenheim sind und dabei Wert auf eine solide Bauweise und eine funktionale Grundausstattung legen. Die Immobilie kann zeitnah übergeben werden. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und gewinnen Sie einen persönlichen Eindruck von den Möglichkeiten, die diese Immobilie für Sie bereithält.

Property ID: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Details of amenities

- **Einfamilienhaus**
- **einseitig angebaut**
- **vollständig unterkellert**
- **zeitlose Klinkerfassade**
- **Gäste-WC**
- **2 Einbauküchen**
- **2 vollwertige Tageslichtbadezimmer**
- **Sauna**
- **Kachelofen**
- **Süd-West Terrasse (teilüberdacht)**
- **Elektrische Markise**
- **Aussenkamin**
- **Süd-West Garten in pflegeleichter Größe**
- **Brunnen**
- **Garage**

Property ID: 26059003 - 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: 26059003 - 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: 26059003 - 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