

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Apartamento de 4 habitaciones, sin barreras, clase de eficiencia energética B, calefacción por suelo radiante, plaza de aparcamiento subterráneo.

Número de propiedad: 25059028



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

PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 94 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## De un vistazo

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Número de propiedad  | 25059028                     |
| Superficie habitable | ca. 94 m²                    |
| Piso                 | 2                            |
| Habitaciones         | 4                            |
| Dormitorios          | 3                            |
| Baños                | 2                            |
| Año de construcción  | 2004                         |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Aparcamiento subterráneo |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 399.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Piso                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 8 m²                                                                  |
| Características        | WC para invitados, Balcón                                                 |

Número de propiedad: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Consumo de energía final                            | 68.00 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 01.11.2027                     | Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 2004                   |

Número de propiedad: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



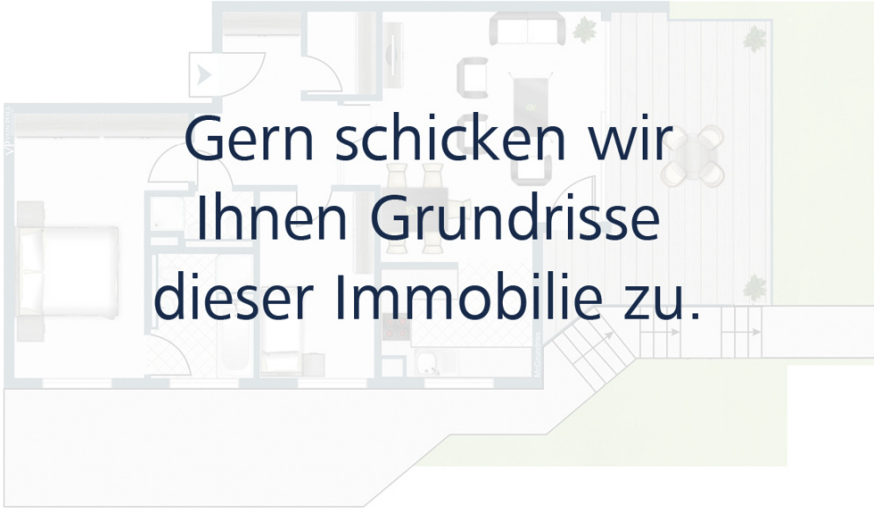
Número de propiedad: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



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



Número de propiedad: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Planos de planta



2. Obergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Una primera impresión

Este moderno apartamento de 4 habitaciones, con aproximadamente 94 m<sup>2</sup> de superficie habitable, ofrece un hogar atractivo para familias, parejas o personas exigentes que valoran la seguridad, la comodidad y un ambiente agradable. Ubicado en la segunda planta de un edificio de apartamentos en buen estado construido en 2004, se accede fácilmente desde el aparcamiento subterráneo mediante ascensor. La distribución y las características técnicas del apartamento son contemporáneas y satisfacen las necesidades de una vivienda de lujo. Destacan la calefacción por suelo radiante, que garantiza un clima interior confortable, un aseo de cortesía con ducha, un baño luminoso con bañera y luz natural, y una amplia cocina con amplio espacio para una mesa de comedor. Una despensa adyacente ofrece espacio de almacenamiento adicional. El luminoso salón ofrece acceso directo a un amplio balcón orientado al sur/suroeste con vistas a la vegetación circundante. Tres dormitorios independientes pueden utilizarse como habitaciones infantiles, despachos o habitaciones de invitados. El apartamento incluye un trastero privado en el sótano y una amplia plaza de aparcamiento en la planta baja del garaje subterráneo. También hay una lavandería compartida y un guardabicicletas. El apartamento ofrece un entorno tranquilo con una excelente infraestructura. Tiendas de artículos de primera necesidad, transporte público, la estación de tren, escuelas y guarderías se encuentran a poca distancia. Nota: Por respeto a la privacidad de los residentes, no hemos publicado más fotos por el momento. Si le interesa, podemos concertar una visita a la propiedad con poca antelación. El apartamento está actualmente vacío y se entregará vacío previo acuerdo.

Número de propiedad: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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