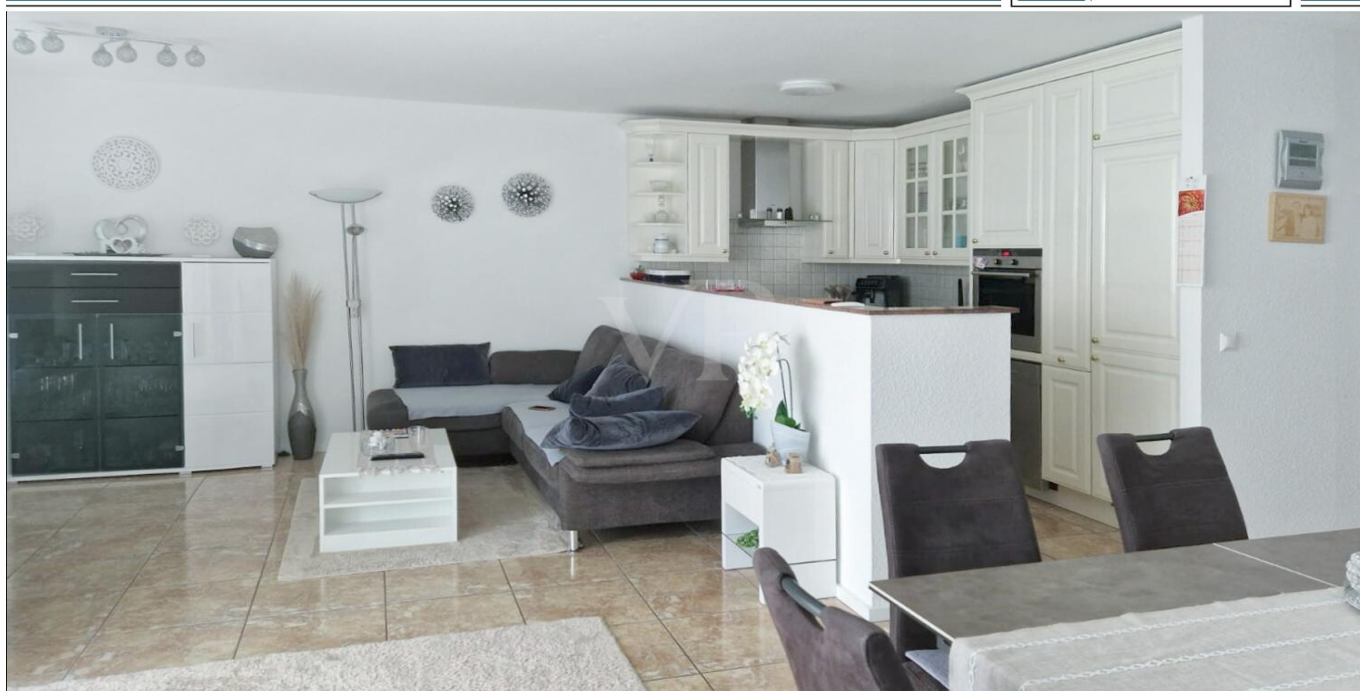


Mörfelden-Walldorf / Walldorf

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

*Número de propiedad: 26059004*



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

**PRECIO DE COMPRA: 430.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4**

**Número de propiedad: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

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

Número de propiedad: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## De un vistazo

Número de propiedad	26059004	Precio de compra	430.000 EUR
Superficie habitable	ca. 90 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 5 m <sup>2</sup>
Año de construcción	2003	Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo		

Número de propiedad: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural pesado	Consumo de energía final	60.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	31.01.2028	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2003

Número de propiedad: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

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

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 26059004 - 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 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.

**Número de propiedad: 26059004 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26059004 - 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)