

Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Großzügiges Einfamilienhaus, freistehend, saniert, in ruhiger und familienfreundlicher Lage

CODE DU BIEN: 26059005



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 796.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 258 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 412 m²

CODE DU BIEN: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26059005	Prix d'achat	796.000 EUR
Surface habitable	ca. 258 m²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	9	Modernisation / Rénovation	2022
Chambres à coucher	8	État de la propriété	Refait à neuf
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1951	Surface de plancher	ca. 89 m²
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	14.11.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	197.60 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1951

CODE DU BIEN: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

La propriété



CODE DU BIEN: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

La propriété



CODE DU BIEN: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

La propriété



CODE DU BIEN: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

La propriété



CODE DU BIEN: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

La propriété



CODE DU BIEN: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

La propriété



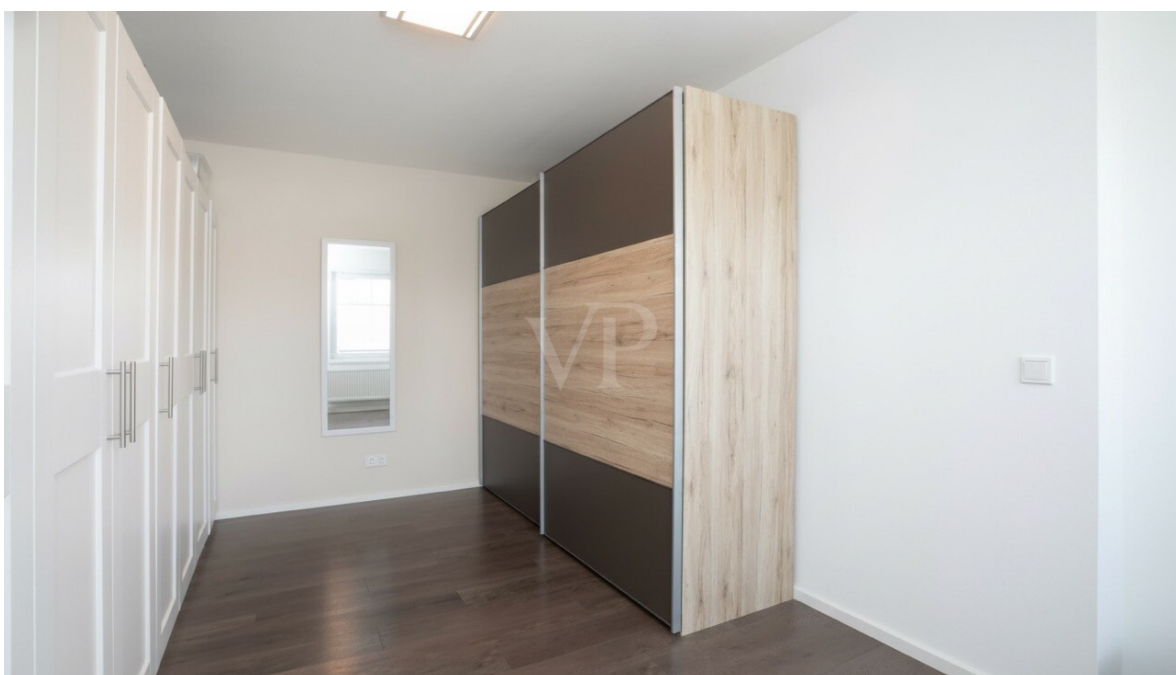
CODE DU BIEN: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

La propriété



CODE DU BIEN: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

La propriété



CODE DU BIEN: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

La propriété



CODE DU BIEN: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

La propriété



CODE DU BIEN: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

La propriété



CODE DU BIEN: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

La propriété



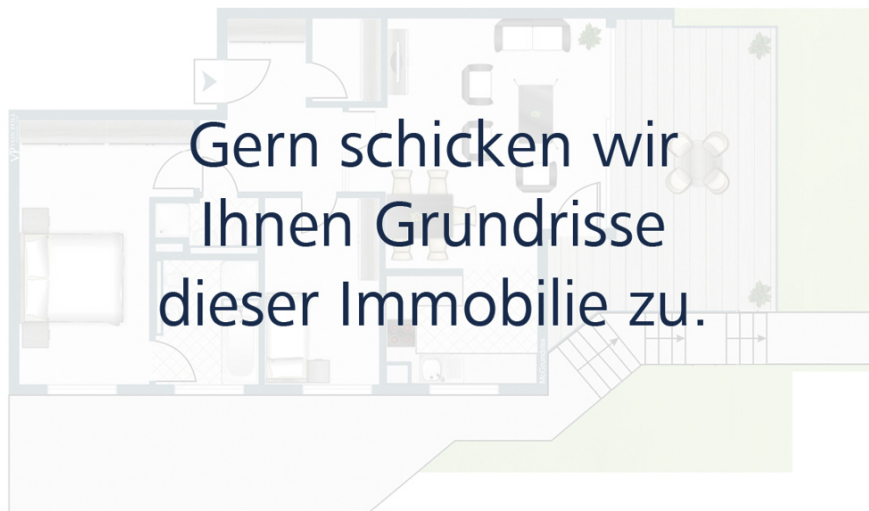
CODE DU BIEN: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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

CODE DU BIEN: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

La propriété



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



CODE DU BIEN: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Une première impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus präsentiert sich als attraktives Angebot für Familien und anspruchsvolle Käufer, die Wert auf eine gehobene Ausstattungsqualität sowie auf großzügige Wohnverhältnisse legen. Das ursprünglich 1951 in solider Bauweise errichtete und Anfang der 70er Jahre erweiterte Haus wurde 2022 umfassend modernisiert und saniert. Seitdem verbindet es zeitgemäßen Wohnkomfort mit dem Charme der Bauzeit. Die Wohnfläche von ca. 258 m², verteilt auf 3 Etagen erstreckt sich über insgesamt 9 Zimmer, darunter 8 Schlafzimmer.

Die Raumaufteilung schafft Flexibilität für unterschiedliche Lebensentwürfe. Dies bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob als großzügiges Zuhause für die Familie oder mit separaten Bereichen für Büro, Gäste oder Hobbys. Zwei moderne Tageslichtbäder sowie ein separates Gäste-WC sorgen für Komfort im Alltag.

Herzstück des Hauses bildet das großzügige Wohn-/Esszimmer im Erdgeschoss mit Zugang zur Terrasse und dem Garten. Die angegliederte offen gestaltete Küche präsentiert sich sehr geräumig und hochwertig ausgestattet.

Das im 1. Obergeschoss befindliche Schlafzimmer mit begehbarem Ankleidebereich beeindruckt durch seine Größe von ca. 35 qm. Hinzu kommt ein vorgelagerter Balkon zur Gartenseite.

Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss mit 2 großen, lichtdurchfluteten Räumen und einem modernen Tageslichtduschbad ist prädestiniert als Rückzugsbereich im Rahmen eines Mehrgenerationenhaushalts.

Das Untergeschoss mit Gartenzugang bietet neben den üblichen Funktionsräumen angemessenen Stauraum.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen eine Garage und zwei weitere PKW-Stellplätze

Die Kombination aus großzügiger Raumaufteilung, umfangreicher Modernisierung und einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage macht dieses Objekt besonders attraktiv. Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Einfamilienhauses überzeugen können.

Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten und einen individuellen Termin zu vereinbaren.

CODE DU BIEN: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Détails des commodités

- freistehendes Einfamilienhaus
- ruhige, familienfreundliche Wohnlage
- umfangreich saniert (2022)
- ca. 258 qm Wohnfläche
- 9 Zimmer
- 2 Tageslichtbäder
- Gäste-WC
- Sprossenfenster
- elektrische, programmierbare Rollläden
- Einbauküche
- vollständig unterkellert
- Dachboden gedämmt
- Brunnen
- Garage

CODE DU BIEN: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carel William Hanemann

Ludwigstraße 36, 64546 Mörfelden-Walldorf

Tel.: +49 6105 - 27 67 98 0

E-Mail: moerfelden.walldorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com