

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

# Maison bifamiliale bien entretenue avec jardin arboré dans un quartier résidentiel agréable

CODE DU BIEN: 25059020



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

PRIX D'ACHAT: 529.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 431 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

- 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: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25059020                      |
| Surface habitable      | ca. 135 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 7                             |
| Chambres à coucher     | 5                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1954                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 529.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2005                                                                      |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 61 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine                                                              |

CODE DU BIEN: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à l'étage |
| Chauffage                                        | Électricité         |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 03.10.2034          |
| Source<br>d'alimentation                         | Électrique          |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 275.92 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1954                      |

CODE DU BIEN: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



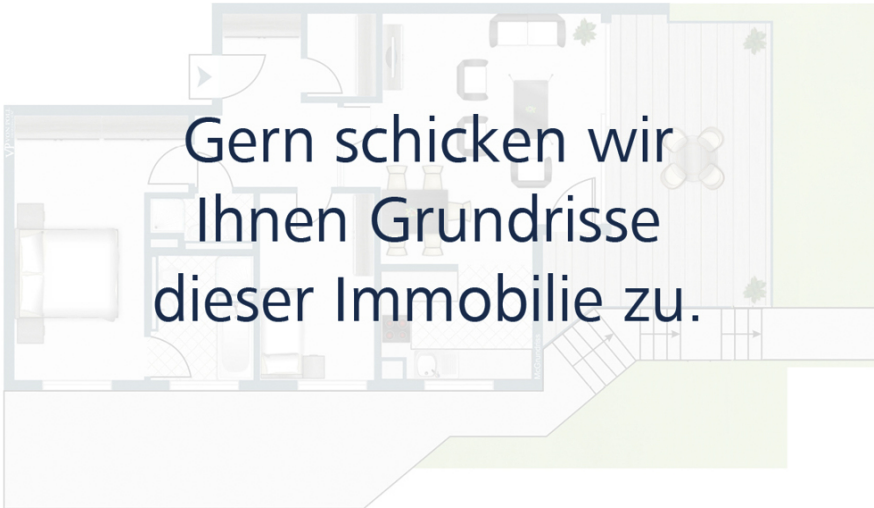
CODE DU BIEN: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété

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)



VON POLL  
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06105 - 27 67 98 0

Shop Mörfelden-Walldorf | Ludwigstraße 36 | 64546 Mörfelden-Walldorf | [moerfelden.walldorf@von-poll.com](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)



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



VON POLL  
FINANCE

## 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



CODE DU BIEN: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Une première impression

Cette spacieuse maison bi-familiale, construite en 1954 comme maison jumelée sur un généreux terrain d'angle, offre de multiples possibilités d'aménagement. La maison, entièrement sous-sol, comprend deux appartements indépendants, chacun composé de trois pièces, d'une cuisine et d'une salle de bains baignée de lumière naturelle. Chaque appartement mesure environ 53 mètres carrés. De plus, un studio spacieux d'environ 25 mètres carrés est disponible dans les combles. Toutes les pièces sont lumineuses et accueillantes. Entièrement rénovée dans les années 1970, la maison a conservé son charme d'antan. Elle est actuellement chauffée par des radiateurs à accumulation. La toiture a été refaite et isolée en 2005. La maison et le terrain sont en excellent état et n'attendent qu'à être personnalisés. Son emplacement en angle offre une grande intimité et un accès optimal des deux côtés. Un garage et une place de parking sont également disponibles sur la propriété. La propriété est actuellement libre et donc disponible immédiatement, ce qui la rend particulièrement attractive pour ceux qui recherchent une occupation rapide. Cette maison bi-familiale offre une base solide pour répondre à divers besoins de vie. Son emplacement paisible et central dans un quartier résidentiel agréable permet, lors des visites, de découvrir par soi-même les nombreux atouts de cette maison et d'en apprécier tout le potentiel. Les acheteurs intéressés sont invités à prendre rendez-vous prochainement pour une visite afin de se faire leur propre opinion.

CODE DU BIEN: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Détails des commodités

- zwei abgeschlossene Wohnungen
- auch als großzügiges Einfamilienhaus nutzbar
- bereits unbewohnt; steht somit dem neuen Eigentümer zeitnah zur freien Verfügung
- großer Garten
- Garage
- Eckgrundstück

CODE DU BIEN: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## 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 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.

CODE DU BIEN: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 275.92 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

CODE DU BIEN: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## 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](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)

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

---

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