

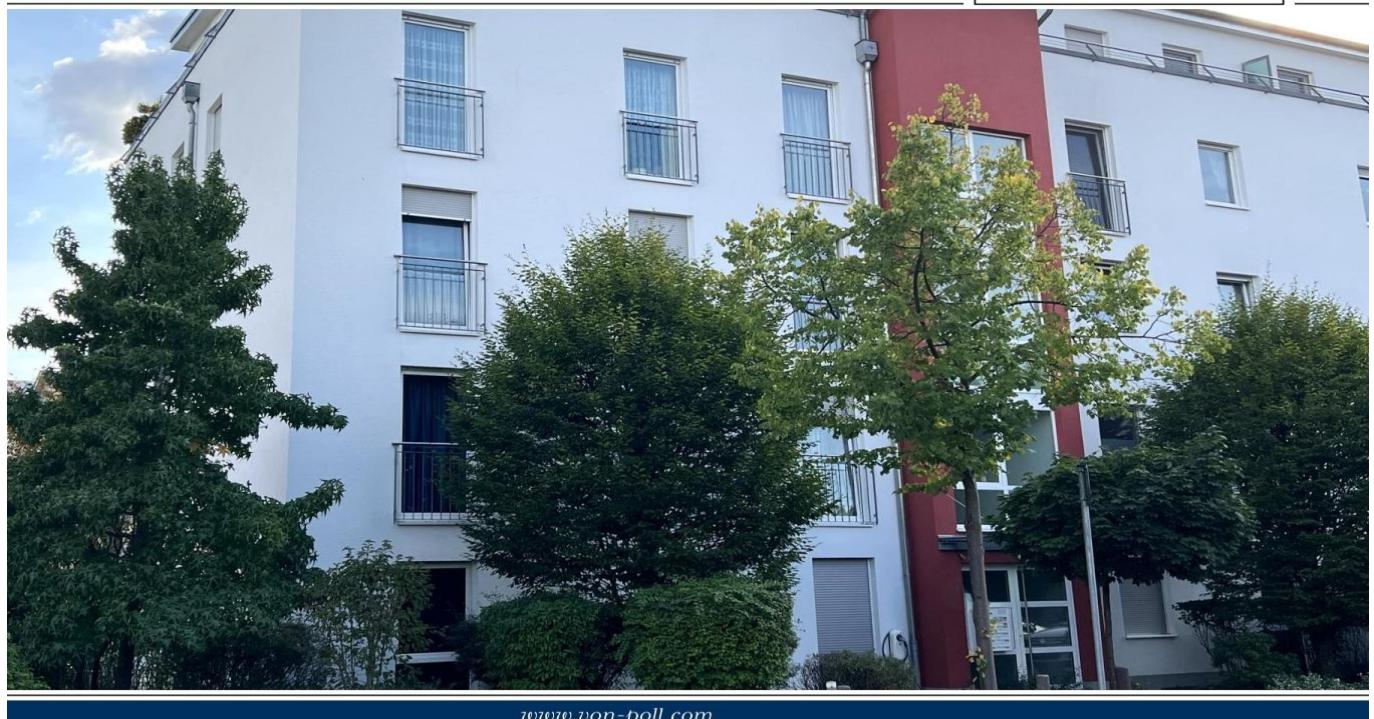
Mörfelden-Walldorf / Walldorf

# Appartement de 4 pièces, accessible aux personnes à mobilité réduite, classe énergétique B, chauffage au sol, place de parking souterrain

**CODE DU BIEN: 25059028**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 94 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

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

**CODE DU BIEN: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25059028	Prix d'achat	399.000 EUR
Surface habitable	ca. 94 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 8 m <sup>2</sup>
Année de construction	2004	Aménagement	WC invités, Balcon
Place de stationnement	1 x Parking souterrain		

**CODE DU BIEN: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	01.11.2027	Consommation finale d'énergie	68.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

**Wir bewerten Ihre Immobilie kostenfrei und unverbindlich, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie 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.**

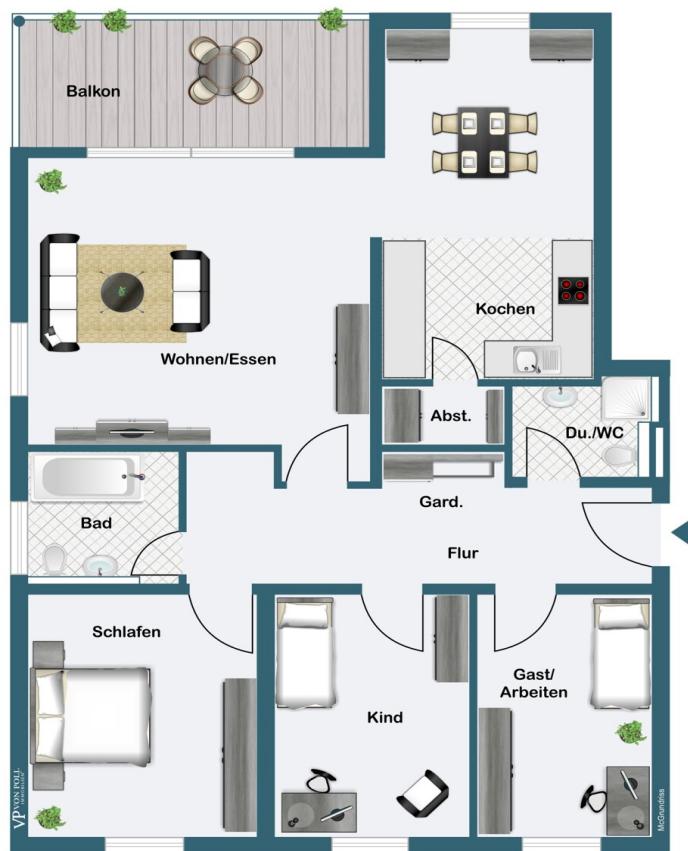
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



CODE DU BIEN: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Plans d'étage



2. Obergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Une première impression

Ce moderne appartement de 4 pièces, d'une superficie habitable d'environ 94 m<sup>2</sup>, offre un cadre de vie idéal pour les familles, les couples ou les personnes exigeantes qui privilégient la sécurité, le confort et une atmosphère agréable. Situé au deuxième étage d'un immeuble bien entretenu, construit en 2004, l'appartement est facilement accessible par ascenseur depuis le parking souterrain. Son agencement et ses équipements techniques sont contemporains et répondent aux exigences d'un mode de vie haut de gamme. Parmi ses atouts, on compte le chauffage au sol, qui assure un confort thermique optimal, des toilettes invités avec douche, une salle de bains lumineuse avec baignoire et lumière naturelle, ainsi qu'une cuisine spacieuse pouvant accueillir une table à manger. Un cellier attenant offre un espace de rangement supplémentaire. Le séjour, baigné de lumière, donne directement sur un grand balcon exposé sud/sud-ouest offrant une vue sur la verdure environnante. Les trois chambres peuvent être aménagées en chambres d'enfants, bureaux ou chambres d'amis. L'appartement comprend une cave privative et une place de parking spacieuse au rez-de-chaussée du parking souterrain. Une buanderie commune et un local à vélos sont également à disposition. L'appartement offre un cadre de vie calme et bénéficie d'excellentes infrastructures. Commerces de proximité, transports en commun, gare, écoles et crèches sont tous accessibles à pied. Veuillez noter : par respect pour la vie privée des résidents, nous nous abstenons de publier d'autres photos pour le moment. Si vous êtes intéressé(e), une visite peut être organisée rapidement. L'appartement est actuellement vacant et vous sera remis vide après accord.

**CODE DU BIEN: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25059028 - 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: 25059028 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25059028 - 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)