

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Großzügiger Bungalow auf parkähnlichen Grundstück in idyllischer Waldrandlage

CODE DU BIEN: 26059011



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.148.000 EUR • **SURFACE HABITABLE: ca. 251 m²** • **PIÈCES: 6** • **SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.803 m²**

CODE DU BIEN: 26059011 - 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: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26059011	Prix d'achat	1.148.000 EUR
Surface habitable	ca. 251 m ²	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 27 m ²
Année de construction	1970	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	237.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.03.2036	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

CODE DU BIEN: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété

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



VON POLL
IMMOBILIEN

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

CODE DU BIEN: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Une première impression

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Mörfelden-Walldorf, direkt am Waldrand gelegen, präsentiert sich dieser großzügige Bungalow auf einem beeindruckenden, parkähnlichen Grundstück mit altem Baumbestand. Die Immobilie vereint großzügiges Wohnen, naturnahe Ruhe und ein hohes Maß an Privatsphäre – eine seltene Kombination im Rhein-Main-Gebiet, die Erholung und Lebensqualität auf höchstem Niveau verspricht.

Die 1970 in massiver Bauweise errichtete Immobilie wurde in späteren Jahren erweitert und bietet mit rund 251 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt 6 Zimmern und 2 Tageslichtbädern. So besteht die Möglichkeit, mit geringem Aufwand einen autarken Einliegerbereich zu separieren. Der Bungalow ermöglicht barrierefreies Wohnen auf einer Ebene und überzeugt durch eine offene, lichtdurchflutete Architektur, die fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Herzstück des Hauses ist der circa 56 m² große Wohn-/Essbereich mit offenem Kamin und raumhoher Verglasung zur Terrasse.

Zahlreiche Einbauschränke bieten großzügigen Stauraum und unterstreichen den durchdachten Charakter des Hauses. Hervorzuheben sind die 2 großzügigen, von außen nicht einsehbaren Terrassen, die in die weitläufige Außenanlage übergehen. Die auf dem Grundstück befindlichen 2 Garagen sowie ein Doppelcarport bieten komfortable Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge.

Der vorhandene Renovierungsbedarf bietet den künftigen Eigentümern die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die Immobilie befindet sich in besonders attraktiver Waldrandlage von Mörfelden-Walldorf. Die Umgebung ist geprägt von gleichartiger Bebauung mit viel Grün und einer hohen Lebensqualität. Spaziergänge, Sport und Erholung in der Natur beginnen praktisch direkt an der Grundstücksgrenze. Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote sind fußläufig erreichbar.

Die zentrale Lage im Rhein-Main Gebiet, unmittelbar vor den Toren der Stadt Frankfurt /Main unterstreicht die Attraktivität dieser Immobilie zusätzlich.
Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

CODE DU BIEN: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Détails des commodités

- parkähnliches Grundstück am Waldrand
- Gäste-WC
- 2 Tageslichtbäder
- diverse Einbauschränke
- Einbauküche
- Kamin
- elektrische Markise
- Pool
- 2 Garagen (davon eine unterkellert)
- Doppelcarport

CODE DU BIEN: 26059011 - 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 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: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

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 vorbehalten 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: 26059011 - 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

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

www.von-poll.com