

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Gepflegtes Zweifamilienhaus mit eingewachsenem Garten in angenehmem Wohnumfeld

????????? ??????????: 25059020



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

????? ??????: 529.000 EUR • ??????????: ca. 135 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 431 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

????????? ??????????: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25059020
???????????	ca. 135 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ??????
??????????	7
?????????? ????	5
???????????	
???????????	2
????? ????????????	1954
????? ????????????	1 x ?????????? ????? ????????????, 1 x ???????

????? ????????	529.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2005
???????????	???????
???????????????????	ca. 61 m <sup>2</sup>
???????????	???????????????????

????????? ??????????: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ????????
???????????	???????????
????? ????????????	???????????????
???????????????	03.10.2034
???????????????????	
????????? ???	
????? ????????????	???????????

???????????????????	BEDARF
???????????	
????? ????????	275.92 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	H
???????????	
???????????	
????? ??????????????	1954
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ???????



???????? ?????: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ???????



???????? ?????: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ???????



???????? ?????: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ???????



???????? ?????: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ???????



???????? ?????: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ???????



???????? ?????: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ???????



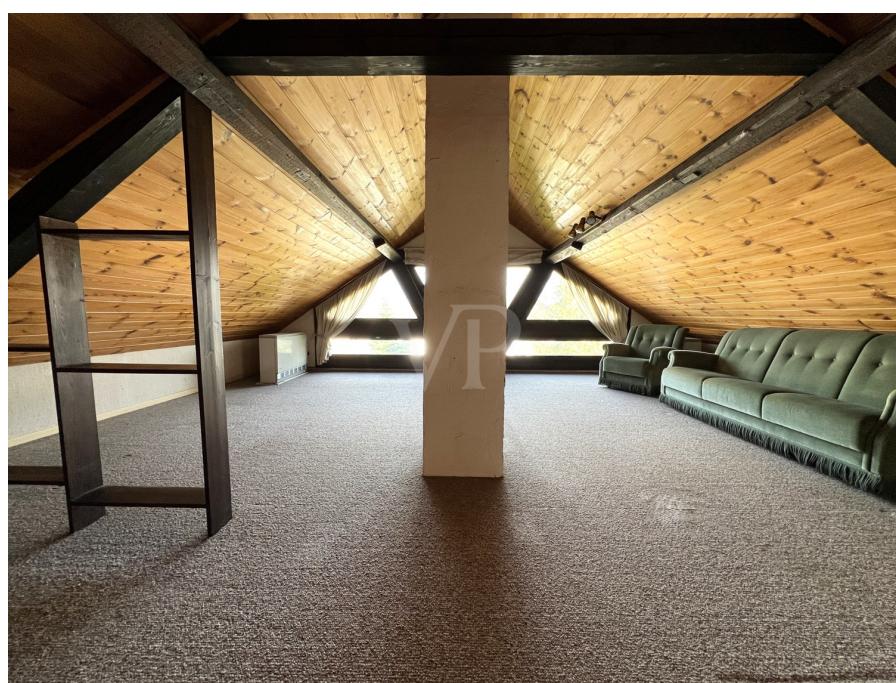
???????? ?????: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ???????



???????? ?????: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ???????



???????? ?????: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ???????



???????? ?????: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ???????



????????? ??????????: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ???????



???????? ?????: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ???????



????????? ??????????: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ???????

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)

????????? ??????????: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

VP 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)



????????? ??????????: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ???????



????????? ??????????: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## ??? ????? ????????

Das geräumige Zweifamilienhaus, im Jahre 1954 als Doppelhaushälfte auf einem großzügigen Eckgrundstück errichtet, bietet vielfältiges Nutzungspotential. Das vollständig unterkellerte Haus verfügt über zwei abgeschlossene Wohneinheiten, bestehend aus jeweils 3 Zimmern, Küche und Tageslichtbadezimmer. Die einzelnen Wohnungsgrößen betragen ca. 53 qm. Des Weiteren steht im Dachgeschoss ein großzügiges Studio mit ca. 25 qm zur Verfügung. Sämtliche Räume präsentieren sich hell und freundlich. In den 70er Jahren umfangreich saniert, wurde der Charme des Baujahres erhalten. Die Beheizung des Hauses erfolgt derzeit mittels Nachtspeicheröfen. 2005 wurde das Dach neu eingedeckt und gedämmt. Sowohl das Haus, als auch das Grundstück befinden sich in einem gepflegten Zustand und warten darauf, individuell gestaltet zu werden.

Durch ihre Lage auf einem Eckgrundstück bietet die Immobilie ein besonderes Maß an Privatsphäre und optimalen Zugang von zwei Seiten. Eine Garage und ein Stellplatz stehen ebenfalls auf dem Grundstück zur Verfügung.

Die Immobilie ist derzeit unbewohnt und kann somit kurzfristig übernommen werden, was insbesondere für Interessenten attraktiv ist, die eine zeitnahe Nutzung wünschen. Insgesamt bietet dieses Zweifamilienhaus eine solide Basis für vielfältige Wohnbedürfnisse. Durch die ruhige und dennoch zentrale Lage in einer angenehmen Wohngegend, stellen Besichtigungstermine eine Gelegenheit dar, die vielfältigen Vorzüge dieses Hauses persönlich zu erleben und das Potential zu erkennen, das in dieser Immobilie steckt. Interessierte Käufer sind eingeladen, sich zeitnah einen persönlichen Eindruck zu verschaffen.

????????? ??????????: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## ???????????????? ??? ????????

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

????????? ??????????: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

??? ??? ??? ??????????

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.

????????? ?????????: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.

????????? ??????????: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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