

Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## Barrierefreies 1,5-Zimmer-Apartment mit TG- Stellplatz in ruhiger Wohnlage

VP azonosító: 25059017



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

VÉTELÁR: 110.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 30 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1.5

VP azonosító: 25059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## Áttekintés

VP azonosító	25059017	Vételár	110.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 30 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
EMELET	5	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	1.5	Modernizálás / Felújítás	2021
FÜRDOSZOBÁK	1	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerusített
ÉPÍTÉS ÉVE	1974	Kivitelezési módszer	Szilárd
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Mélygarázs	Felszereltség	Úszómedence, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	247.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.09.2027	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1974

VP azonosító: 25059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

VP azonosító: 25059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## Az ingatlan

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



[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)



Finanzierung  
berechnen



**VP azonosító: 25059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden**

## Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein gepflegtes 1,5-Zimmer-Apartment im 5. Obergeschoss eines im Jahr 1974 erbauten Mehrfamilienhauses. Die barrierefrei zugängliche Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 30 m<sup>2</sup> und bietet einen durchdachten und funktionalen Grundriss. Fortlaufend modernisiert entspricht sie heutigen Wohnanforderungen. Beim Betreten des Apartments gelangt man in einen hellen, freundlich gestalteten Wohnbereich-/ Essbereich mit offener Küche. Die vorhandene, zeitgemäß ausgestattete Küchenzeile fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein. Der räumlich separierte Schlafbereich bietet ausreichend Platz für ein Bett und einen Kleiderschrank. Zur Entspannung lädt der nach Süd-West ausgerichtete Balkon in funktionaler Größe und beeindruckendem 180° Fernblick ein.

Ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist, gehören ebenfalls zur Wohnung.

Der Gemeinschaft steht das im Haus befindliche und erst kürzlich vollständig renovierte Hallenschwimmbad zur Verfügung.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Wenige Schritte vom Haus entfernt fahren zwei Buslinien direkt zum Flughafen.

Die Kombination aus durchdachter Raumnutzung, moderner Ausstattung und verkehrsgünstiger Lage im Herzen des Rhein-Main Gebiets macht diese Immobilie zu einer attraktiven Wohnlösung für Senioren, Singles und Pendler. Sie bietet sowohl die Möglichkeit zur Eigennutzung als auch eine interessante Perspektive für Kapitalanleger. Die Immobilie kann kurzfristig freigestellt übergeben werden, auf Wunsch auch vollständig eingerichtet.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

VP azonosító: 25059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## Részletes felszereltség

- gepflegtes 1,5-Zimmer-Apartment
- ruhige Wohnlage
- 5. Obergeschoss
- Kabel-Anschluss mit bis zu 1000 Mbit/s
- Balkon mit Süd-West Ausrichtung und 180° Fernblick
- modernisiertes Duschbad
- Einbauküche
- Tiefgaragenstellplatz
- hervorragende Infrastruktur

VP azonosító: 25059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## Minden a helyszínról

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 Badensee, 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.

VP azonosító: 25059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.9.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 247.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

VP azonosító: 25059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carel William Hanemann

---

Ludwigstraße 36, 64546 Mörfelden-Walldorf

Tel.: +49 6105 - 27 67 98 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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