

Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

# Großzügiges Einfamilienhaus, freistehend, saniert, in ruhiger und familienfreundlicher Lage

*Codice oggetto: 26059005*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 796.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 258 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 412 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26059005</b>
Superficie netta	<b>ca. 258 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>9</b>
Camere da letto	<b>8</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1951</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x superficie libera, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>796.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2022</b>
Stato dell'immobile	<b>Ristrutturato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 89 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone</b>

**Codice oggetto: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>197.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>14.11.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1951</b>

Codice oggetto: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## La proprietà



Codice oggetto: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## La proprietà



Codice oggetto: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## La proprietà



Codice oggetto: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## La proprietà



Codice oggetto: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## La proprietà



Codice oggetto: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## La proprietà



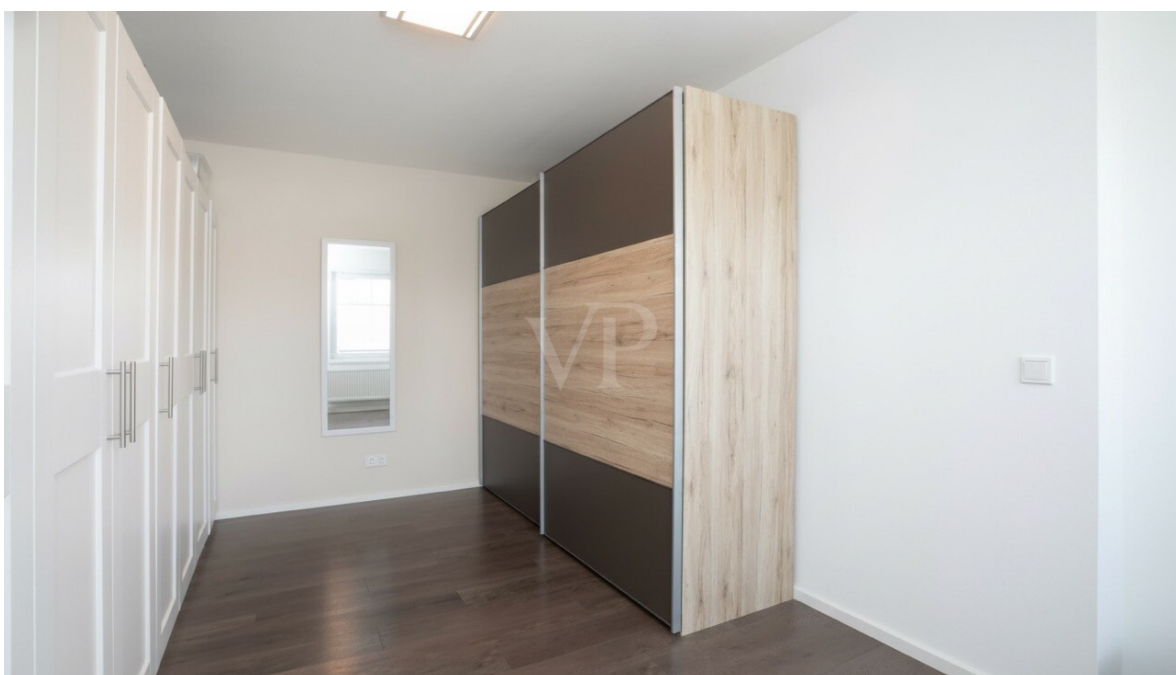
Codice oggetto: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## La proprietà



Codice oggetto: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## La proprietà



Codice oggetto: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## La proprietà



Codice oggetto: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## La proprietà



Codice oggetto: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## La proprietà



Codice oggetto: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## La proprietà



Codice oggetto: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## La proprietà



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](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



**Codice oggetto: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden**

## Una prima impressione

Dieses freistehende Einfamilienhaus präsentiert sich als attraktives Angebot für Familien und anspruchsvolle Käufer, die Wert auf eine gehobene Ausstattungsqualität sowie auf großzügige Wohnverhältnisse legen. Das ursprünglich 1951 in solider Bauweise errichtete und Anfang der 70er Jahre erweiterte Haus wurde 2022 umfassend modernisiert und saniert. Seitdem verbindet es zeitgemäßen Wohnkomfort mit dem Charme der Bauzeit. Die Wohnfläche von ca. 258 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3 Etagen erstreckt sich über insgesamt 9 Zimmer, darunter 8 Schlafzimmer.

Die Raumaufteilung schafft Flexibilität für unterschiedliche Lebensentwürfe. Dies bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob als großzügiges Zuhause für die Familie oder mit separaten Bereichen für Büro, Gäste oder Hobbys. Zwei moderne Tageslichtbäder sowie ein separates Gäste-WC sorgen für Komfort im Alltag.

Herzstück des Hauses bildet das großzügige Wohn-/Esszimmer im Erdgeschoss mit Zugang zur Terrasse und dem Garten. Die angegliederte offen gestaltete Küche präsentiert sich sehr geräumig und hochwertig ausgestattet.

Das im 1. Obergeschoss befindliche Schlafzimmer mit begehbarem Ankleidebereich beeindruckt durch seine Größe von ca. 35 qm. Hinzu kommt ein vorgelagerter Balkon zur Gartenseite.

Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss mit 2 großen, lichtdurchfluteten Räumen und einem modernen Tageslichtduschbad ist prädestiniert als Rückzugsbereich im Rahmen eines Mehrgenerationenhaushalts.

Das Untergeschoss mit Gartenzugang bietet neben den üblichen Funktionsräumen angemessenen Stauraum.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen eine Garage und zwei weitere PKW-Stellplätze

Die Kombination aus großzügiger Raumaufteilung, umfangreicher Modernisierung und einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage macht dieses Objekt besonders attraktiv. Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Einfamilienhauses überzeugen können.

Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten und einen individuellen Termin zu vereinbaren.

**Codice oggetto: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden**

## **Dettagli dei servizi**

- freistehendes Einfamilienhaus
- ruhige, familienfreundliche Wohnlage
- umfangreich saniert (2022)
- ca. 258 qm Wohnfläche
- 9 Zimmer
- 2 Tageslichtbäder
- Gäste-WC
- Sprossenfenster
- elektrische, programmierbare Rollläden
- Einbauküche
- vollständig unterkellert
- Dachboden gedämmt
- Brunnen
- Garage

**Codice oggetto: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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