

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Casa bifamiliare ben tenuta con giardino maturo in una piacevole zona residenziale

*Codice oggetto: 25059020*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 529.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 431 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

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

**Codice oggetto: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25059020</b>
Superficie netta	<b>ca. 135 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>7</b>
Camere da letto	<b>5</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1954</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>529.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa bifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2005</b>
Stato dell'immobile	<b>Necessita ristrutturazione</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie linda	<b>ca. 61 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	275.92 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	03.10.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1954

Codice oggetto: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



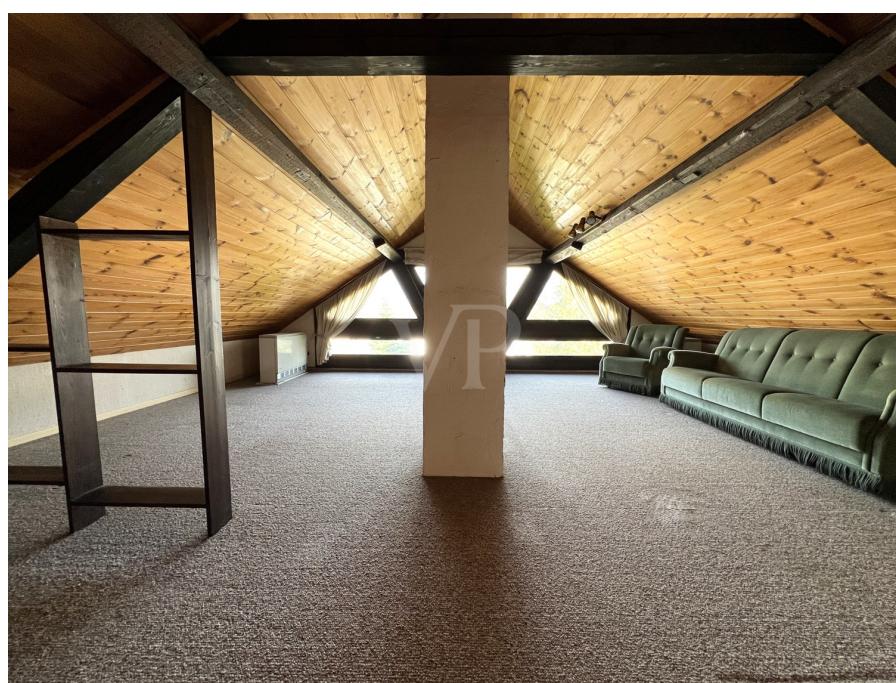
Codice oggetto: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà

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 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)



Codice oggetto: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa bifamiliare, costruita nel 1954 come casa bifamiliare su un generoso terreno angolare, offre diverse possibilità di utilizzo. La casa, completamente seminterrata, comprende due appartamenti separati, ciascuno composto da tre stanze, una cucina e un bagno con luce naturale. Ogni appartamento misura circa 53 metri quadrati. Inoltre, nella mansarda è disponibile un ampio monolocale di circa 25 metri quadrati. Tutti gli ambienti sono luminosi e accoglienti. Ampiamente ristrutturata negli anni '70, la casa conserva il suo fascino originale. Attualmente è riscaldata da termosifoni ad accumulo. Il tetto è stato sostituito e isolato nel 2005. Sia la casa che il terreno sono in ottime condizioni e attendono personalizzazioni individuali. La sua posizione angolare offre un elevato grado di privacy e un accesso ottimale da due lati. Un garage e un posto auto sono disponibili nella proprietà. L'immobile è attualmente libero e quindi disponibile per l'occupazione immediata, il che lo rende particolarmente interessante per chi cerca un'abitazione pronta all'uso. Questa casa bifamiliare offre una solida base per una varietà di esigenze abitative. La posizione tranquilla ma centrale, in una piacevole zona residenziale, rende le visite un'opportunità per sperimentare in prima persona i numerosi vantaggi di questa casa e comprenderne il potenziale. Gli acquirenti interessati sono invitati a fissare un appuntamento per una visita al più presto per un'impressione personale.

**Codice oggetto: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## 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 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.

**Codice oggetto: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## 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)