

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Süd-West Terrasse und Garage in ruhiger Wohnlage

*Codice oggetto: 26059003*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 620.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 338 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26059003 - 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: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26059003	Prezzo d'acquisto	620.000 EUR
Superficie netta	ca. 180 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	1997
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1981	Superficie lorda	ca. 121 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

**Codice oggetto: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	176.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	15.03.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

Codice oggetto: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26059003 - 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: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## 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: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Una prima impressione

In begehrter und ruhiger Wohnlage von Mörfelden-Walldorf präsentiert sich dieses einseitig angebaute Einfamilienhaus mit zeitloser Klinkerfassade. Das im Jahr 1981 in solider Bauweise errichtete Haus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> durch eine durchdachte Raumaufteilung über zwei Geschosse sowie zahlreiche Ausstattungsdetails, die Komfort und Wohnqualität auf angenehme Weise verbinden. Die vollständig unterkellerte Immobilie verfügt über zwei vollwertige Tageslichtbäder sowie ein separates Gäste-WC, wodurch auch größere Haushalte oder Gäste komfortabel untergebracht werden können. Zwei Einbauküchen bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Ein Kachelofen sorgt hier für eine behagliche Atmosphäre. Der Außenbereich überzeugt mit einer teilüberdachten Süd-West-Terrasse, die durch eine elektrische Markise zusätzlichen Komfort bietet. Ein Außenkamin sorgt für stimmungsvolle Stunden im Freien. Der Garten in pflegeleichter Größe führt um das Haus und verfügt über einen eigenen Brunnen – praktisch und nachhaltig zugleich. Das Kellergeschoss beherbergt neben den klassischen Funktionsräumen eine Sauna. Ein Zugang zum Garten ist ebenfalls vorhanden. Die an das Grundstück angrenzende Garage ist mit einem rückseitigen Ausgang versehen, wodurch sowohl der Hauseingang als auch die Terrasse durch den Garten erreichbar sind.

Der Zustand des Hauses, die vorhandenen Ausstattungsdetails sowie die Option zur weiteren Modernisierung machen diese Immobilie zu einer interessanten Gelegenheit für alle, die auf der Suche nach einem großzügigen Eigenheim sind und dabei Wert auf eine solide Bauweise und eine funktionale Grundausstattung legen. Die Immobilie kann zeitnah übergeben werden. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und gewinnen Sie einen persönlichen Eindruck von den Möglichkeiten, die diese Immobilie für Sie bereithält.

**Codice oggetto: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Dettagli dei servizi

- Einfamilienhaus
- einseitig angebaut
- vollständig unterkellert
- zeitlose Klinkerfassade
- Gäste-WC
- 2 Einbauküchen
- 2 vollwertige Tageslichtbadezimmer
- Sauna
- Kachelofen
- Süd-West Terrasse (teilüberdacht)
- Elektrische Markise
- Aussenkamin
- Süd-West Garten in pflegeleichter Größe
- Brunnen
- Garage

**Codice oggetto: 26059003 - 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 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: 26059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## 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 vorbehaltenlich 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: 26059003 - 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)