

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Stilvolles Refugium mit Traumgarten in bevorzugter Wohnlage

Objektnummer: 25059029



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 204 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 775 m²

Objektnummer: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25059029
Wohnfläche	ca. 204 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Haus	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 161 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	199.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.08.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

Objektnummer: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie

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

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

Objektnummer: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Ein erster Eindruck

In ruhigem und gediegenem Wohnumfeld mit gleichartiger Bebauung befindet sich dieser repräsentative Bungalow. In massiver Bauweise Ende der 60er Jahre errichtet, wurde die Immobilie in den Folgejahren erweitert und teilweise unterkellert. Mitte der 90er Jahre erfolgte eine Dachaufstockung. So bietet das Haus aktuell eine Wohnfläche von ca. 204 qm.

Zur Verfügung stehen derzeit 4 Zimmer, optional kann mit geringem Aufwand ein weiteres Zimmer wieder hergestellt werden. Das Dachgeschoss beherbergt 2 weitere, wohnlich ausgebaute Räume.

Zentrales Element des Hauses ist der großzügige Wohn-/Essbereich mit ca. 80 qm. Bodentiefe und wandbreite Fensterelemente öffnen den gesamten Raum zur Terrasse und zum Garten hin. So entsteht eine fließende Verbindung zur Außenanlage. Auch die übrigen Wohn-/Schlafräume verfügen über einen direkten Terrassenzugang. Das sonnenverwöhnte Grundstück sorgt für lichtdurchflutete Räume.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der weitläufige, gärtnerisch gestaltete Außenbereich. Dieser ist vollständig hochwertig eingefriedet und bietet dadurch ein Höchstmaß an Privatsphäre. Eine Doppelgarage mit vorgelagerten Stellplätzen gehört ebenfalls zu dieser Liegenschaft.

Wenn Sie eine repräsentative Immobilie in gehobenem Wohnumfeld, in ruhiger und zugleich naturnaher Lage mit hervorragender Infrastruktur in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze Frankfurt am Main suchen, vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- großer Wohn-/ Essbereich
- Gäste-WC
- großzügiges Badezimmer mit Tageslicht
- raumhohe- und breite Fensterfronten zum Garten
- ausgebautes Dachgeschoss
- teilunterkellert
- weitläufiges, nicht einsehbares Grundstück
- gärtnerisch gestaltete Gartenanlage
- Doppelgarage

Objektnummer: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 199.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carel William Hanemann

Ludwigstraße 36, 64546 Mörfelden-Walldorf

Tel.: +49 6105 - 27 67 98 0

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com