

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Sonnenverwöhnter Atrium-Bungalow mit neuer Photovoltaikanlage in bevorzugter Wohnlage

Objektnummer: 24059017



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 253 m²

Objektnummer: 24059017 - 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: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24059017
Wohnfläche	ca. 132 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 55 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	209.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.06.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24059017 - 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: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06105 - 27 67 98 0

www.von-poll.com

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie

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



Objektnummer: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Ein erster Eindruck

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 132 m² wurde dieser Atrium-Bungalow Mitte der 70er Jahre in massiver Bauweise im Stadtteil Walldorf errichtet. Die gepflegte, wenngleich renovierungsbedürftige Immobilie befindet sich in begehrter, ruhiger Lage unweit ausgedehnter Wiesen. Der funktionale Grundriss trennt den Wohn- und Schlafbereich durch versetzte Ebenen. Mittelpunkt des Hauses ist der große Wohnbereich mit ca. 40 m². Dieser geht fließend über in das Atrium. Geschützt vor fremden Blicken ist hier ein Höchstmaß an Privatsphäre garantiert. Zu den weiteren Besonderheiten zählt die großzügige Terrasse in der oberen Wohnebene mit Blick in das Atrium und über die Dächer der Nachbarschaft. Das Kellergeschoss (das Objekt ist teilunterkellert) ragt teilweise über das Erdreich hinaus. Dadurch kann das ursprünglich als Hobbyraum deklarierte Zimmer im Souterrain mit ca. 22 m² und breiter Fensterfront zum Atrium ebenfalls wohnlich genutzt werden. Der vollständig mit Heizung und Elektroinstallation ausgebaute Raum, der nicht in der Wohnfläche enthalten ist, bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die ebenfalls im Untergeschoss befindlichen Funktionsräume gewähren zusätzlichen Stauraum. Die erst kürzlich installierte Photovoltaikanlage mit zusätzlichem Speicher sorgt für Unabhängigkeit von steigenden Strompreisen und produziert gleichzeitig grünen Strom. Somit wird ein aktiver Beitrag zur Reduzierung des persönlichen CO₂-Fußabdrucks und zum Umweltschutz geleistet. Zusammenfassend präsentiert sich dieser Bungalow als ideales Zuhause für Menschen, die nach Ruhe und Natur suchen, ohne auf die Vorzüge einer hervorragenden Infrastruktur verzichten zu wollen. Gerne präsentieren wir Ihnen die Immobilie in einem persönlichen Termin.

Objektnummer: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Ausstattung und Details

- ruhige, naturnahe Wohnrandlage Walldorf
- Atrium-Bungalow
- Gäste-WC (modernisiert)
- großzügiger Wohnbereich (ca. 40 m²)
- Teilunterkellerung
- nicht einsehbarer Atrium-Garten
- Balkon
- neue Photovoltaikanlage mit Speicher (Installation 2024)
- Garage (Installation einer Wallbox möglich)

Objektnummer: 24059017 - 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 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.

Objektnummer: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 209.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. 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 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: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carel William Hanemann

Ludwigstraße 36 Mörfelden-Walldorf
E-Mail: moerfelden.walldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com