

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Stilvolles Refugium mit Traumgarten in bevorzugter Wohnlage

VP azonosító: 25059029



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 795.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 204 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 775 m²

VP azonosító: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Áttekintés

VP azonosító	25059029
Hasznos lakótér	ca. 204 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	4
Hálósobák	3
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1968
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	795.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2017
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 161 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.08.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	199.70 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1968

VP azonosító: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

VP azonosító: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Az ingatlan



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



VP azonosító: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Az also benyomás

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.

VP azonosító: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carel William Hanemann

Ludwigstraße 36, 64546 Mörfelden-Walldorf

Tel.: +49 6105 - 27 67 98 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com