Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Wohnen auf einer Ebene – Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 24059014

KAUFPREIS: 575.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 127 m^2 • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 421 m^2

Objektnummer: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

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

Objektnummer: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24059014
Wohnfläche	ca. 127 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1976
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	575.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 124 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.11.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	199.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

Objektnummer: 24059014 - 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 OF THE WORLD

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

Objektnummer: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Ein erster Eindruck

Wenn Sie schon immer den Wunsch hatten, im eigenen Haus den gesamten Wohnbereich auf einer Ebene nutzen zu können, sollten Sie weiterlesen. Zum Verkauf steht ein gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1976, das durch seine zentrale, zugleich ruhige, gewachsene Wohnlage überzeugt. Sie betreten das Haus durch den hellen und gefälligen Flur mit angrenzender Garderobe und Gäste-WC. Eine zweiflügelige Tür führt in den ca. 40 qm großen Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangt man sowohl zur Küche als auch zur überdachten Terrasse. Der private Bereich dieser Etage wird durch einen weiteren Flur betreten. Dieser besteht aus insgesamt 3 Schlafräumen und einem Tageslichtbadezimmer mit modernem Duschbereich. Das Untergeschoss ist hausintern, wie auch durch einen separaten Hauseingang begehbar. Neben den üblichen Funktionsräumen wurde hier ein abgeschlossener, wohnlich nutzbarer Bereich geschaffen, der zusätzliches Wohnpotenzial bietet. Bestehend aus einem Tageslicht-Duschbad, einer eingerichteten Küche und zwei weiteren beheizten Räumen mit Tageslicht ergeben sich flexible Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie verfügt des Weiteren über eine Garage und zwei PKW-Stellplätze. Das Objekt ist bereits unbewohnt und kann nach Absprache zeitnah übergeben werden. Diese Immobilie ist ideal für Käufer, die eine komfortable Wohnlösung in einer ruhigen Umgebung suchen, ohne auf die Vorzüge einer soliden Bauweise und praktischer Raumgestaltung verzichten zu wollen. Für Interessenten, die das Potenzial dieser Immobilie ergründen möchten, steht eine Besichtigung nach Vereinbarung zur Verfügung. Überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus bietet.

Objektnummer: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Ausstattung und Details

•freistehendes Einfamilienhaus
•ruhige, gewachsene Wohnlage
•gesamte Wohnfläche auf einer Ebene
•vollständig unterkellert
•abgeschlossener, wohnlich nutzbarer Bereich im Untergeschoss
•Garage
durchgeführte Modernisierungen/ Sanierungen:
2024 neuer Hauskanalanschluss
2000 Heizungsanlage erneuert
1989 Einbau neuer Fenster

Objektnummer: 24059014 - 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: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 199.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. 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 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 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: 24059014 - 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