

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Feldrandlage

Property ID: 24059016



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 535.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 152 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 524 m²

Property ID: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

At a glance

Property ID	24059016	Purchase Price	535.000 EUR
Living Space	ca. 152 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2018
Rooms	5	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 105 m ²
Year of construction	1962	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	225.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	04.09.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

The property



Property ID: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

The property



Property ID: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

The property



Property ID: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

The property



Property ID: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

The property



Property ID: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

The property



Property ID: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

The property



Property ID: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

The property



Property ID: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

Property ID: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

The property

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

Property ID: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

A first impression

Das am Ortsrand von Walldorf errichtete Einfamilienhaus wurde 1977 umfangreich saniert und durch einen Anbau erweitert. Dieser besticht durch ein ca. 49 qm großes Wohnzimmer mit Innen- und Aussenkamin. Der Boden ist mit Marmorfliesen belegt. Die raumhohe Fensterfront sorgt für hervorragenden Lichteinfall. Die sowohl vom Wohn- als auch vom Esszimmer aus begehbbare, teilüberdachte Terrasse ist nach Süd-Westen ausgerichtet. Sie verfügt über eine Fläche von rund 38 qm und führt in den angrenzenden Gartenbereich mit kleinem Teich. Das im Erdgeschoss gelegene Esszimmer ist zentrale Verbindung von Wohnzimmer, Küche und Arbeitszimmer. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich das als Tageslichtbad ausgebaute Gäste-WC mit bodengleicher Dusche, welches 2018 vollständig saniert wurde. Das Obergeschoss verfügt über zwei Schlafzimmer, eines davon mit Balkon und ein weiteres Duschbad. Der Spitzboden wurde zu einem Dachstudio mit einer wohnwirtschaftlichen Nutzfläche von ca. 24 qm ausgebaut. Diese ist nicht in der Wohnfläche enthalten. Das Kellergeschoss bietet neben den üblichen Funktionsräumen einen großzügigen Hobbyraum mit Kamin und Zugang zum Garten. Das Haus kann über zwei voneinander unabhängige Eingänge betreten werden. Eine auf dem Grundstück befindliche Garage und ein weiterer PKW-Stellplatz runden diese Offerte ab. Auch eine Neubebauung des Grundstücks ist denkbar. Der derzeitige Bebauungsplan lässt 2 Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss bei einer GRZ=0,4/ GFZ=0,7 zu. Die Übergabe der Immobilie an den/die neuen Eigentümer ist zeitnah möglich.

Property ID: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Details of amenities

- freistehendes Einfamilienhaus
- ruhige, unverbauete Randlage
- umfangreich saniert (1977)
- ca. 49 qm großes Wohnzimmer mit Marmorboden und Innen- u. Aussenkamin
- große, teilüberdachte Süd-West Terrasse (ca. 38 qm)
- Einbauküche
- wohnwirtschaftlich ausgebauter Spitzboden (ca. 24 qm, nicht in der Wohnfläche enthalten)
- Garten mit Teich (Süd-West Ausrichtung)
- Brunnen
- Garage

Property ID: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

All about the location

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.

Property ID: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 225.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. 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 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.

Property ID: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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