

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

# Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Feldrandlage

Número de propiedad: 24059016



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 535.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 152 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 524 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## De un vistazo

Número de propiedad	24059016	Precio de compra	535.000 EUR
Superficie habitable	ca. 152 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2018
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	para reformar
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1962	Espacio utilizable	ca. 105 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	225.20 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	04.09.2034	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1962

Número de propiedad: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad





Número de propiedad: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Número de propiedad: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad

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](http://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](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

[www.von-poll.com/moerfelden-walldorf](http://www.von-poll.com/moerfelden-walldorf)

Número de propiedad: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)





DEUTSCHLAND

# TEST

## HÖCHSTE REPUTATION

### PRÄDIKAT

### „HERAUSRAGEND“

### VON POLL IMMOBILIEN

FOCUS

# MONEY

ANALYSE

FOCUS 18/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE

Número de propiedad: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Una primera impresión

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 begehbare, 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.



Número de propiedad: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Detalles de los servicios

- freistehendes Einfamilienhaus
- ruhige, unverbauter 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

Número de propiedad: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 225.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Carel William Hanemann

---

Ludwigstraße 36 Mörfelden-Walldorf  
E-Mail: [moerfelden.walldorf@von-poll.com](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)