

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

# Wohnen auf einer Ebene – Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

CODE DU BIEN: 24059014



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

PRIX D'ACHAT: 575.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 127 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 421 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24059014
Surface habitable	ca. 127 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1976
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	575.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 124 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	15.11.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	199.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1976



CODE DU BIEN: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

CODE DU BIEN: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété

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)



CODE DU BIEN: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



CODE DU BIEN: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Détails des commodités

- 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



CODE DU BIEN: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 199.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 24059014 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)