

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Feldrandlage

CODE DU BIEN: 24059016



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 535.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 152 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 524 m²

CODE DU BIEN: 24059016 - 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: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24059016
Surface habitable	ca. 152 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1962
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	535.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 105 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	04.09.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	225.20 kWh/m ² a
Classement énergétique	G

CODE DU BIEN: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24059016 - 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

CODE DU BIEN: 24059016 - 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

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

CODE DU BIEN: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Une première 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 Marmorfliesten 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. Die Übergabe der Immobilie an den/die neuen Eigentümer ist zeitnah möglich.

CODE DU BIEN: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24059016 - 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: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24059016 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com