

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

# Helle 3-Zimmerwohnung mit 2 Balkons, Terrasse, Garten und Tiefgaragenstellplatz

CODE DU BIEN: 25059008



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

PRIX D'ACHAT: 325.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 94 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25059008 - 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: 25059008 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25059008
Surface habitable	ca. 94 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1990
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	325.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 5 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25059008 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	118.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.02.2029	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1990

CODE DU BIEN: 25059008 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059008 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059008 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059008 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059008 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25059008 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

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)

CODE DU BIEN: 25059008 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



CODE DU BIEN: 25059008 - 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: 25059008 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Une première impression

In zentraler und zugleich ruhiger Wohnlage von Walldorf erwartet Sie diese gepflegte 3-Zimmerwohnung im Hochparterre eines im Jahr 1990 erbauten Mehrfamilienhauses mit nur 16 Parteien. Die Wohnfläche beträgt ca. 94 m<sup>2</sup> und bietet eine durchdachte Raumaufteilung für ein komfortables Wohnen. Die helle und großzügige Wohnung verfügt über zwei geräumige Schlafzimmer. Der Wohn-/ Essbereich präsentiert sich lichtdurchflutet und geht nahtlos in die offene Küche über, die 2021 eingebaut wurde. Besonders hervorzuheben sind die zwei Balkone mit unterschiedlichen Ausrichtungen. Der Zugang zur der idyllisch gelegenen Terrasse und den Garten erfolgt sowohl über den Wohn-/ Essbereich als auch über eines der beiden Schlafzimmer. Das Badezimmer in angenehmer Größe, mit Badewanne und separater Dusche ausgestattet bietet Komfort und Funktionalität in einem. Der geräumige Flur ist mit diversen Einbauschränken ausgestattet, die in harmonischer Weise zusätzlichen Stauraum bieten. Zur Wohnung gehört neben einem Kellerabteil ein gut belüfteter, bodengleicher Tiefgaragenstellplatz, der bequem zu befahren ist. Dieser ist bereits im Kaufpreis enthalten. Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht ein Waschraum und ein Fahrradabstellraum zur Verfügung. Die Wohnung ist bereits unbewohnt. Sie eignet sich daher sowohl für Kapitalanleger als auch für Selbstnutzer, die die unaufdringliche Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten sowie zu Kindergärten und Schulen suchen und zu schätzen wissen. Der Bahnhof ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Sollten Sie Interesse an einer Besichtigung haben oder weitere Informationen wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25059008 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Détails des commodités

- zentrale und ruhige Wohnlage
- großzügige, helle 3-Zimmerwohnung
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- offene Küche mit neuwertiger Einbauküche (2021)
- 2 Balkons
- große Terrasse mit eigenem Gartenanteil
- bodengleicher Tiefgaragenstellplatz

CODE DU BIEN: 25059008 - 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: 25059008 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.2.2029. Endenergiebedarf beträgt 118.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25059008 - 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)