

Mörfelden-Walldorf – Mörfelden-Walldorf

# Top Rendite - Vollvermietetes Mehrfamilienhaus in guter Lage

*CODICE OGGETTO: 24001081*



PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 344 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 476 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24001081 - 64546 Mörfelden-Walldorf – Mörfelden-Walldorf**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24001081 - 64546 Mörfelden-Walldorf – Mörfelden-Walldorf**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24001081	Prezzo d'acquisto	850.000 EUR
Superficie netta	ca. 344 m <sup>2</sup>	Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Anno di costruzione	1960	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Garage/Posto auto	5 x superficie libera	Modernizzazione / Riqualficazione	2020
		Stato dell'immobile	Ammodernato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Balcone

CODICE OGGETTO: 24001081 - 64546 Mörfelden-Walldorf – Mörfelden-Walldorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	127.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.05.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24001081 - 64546 Mörfelden-Walldorf – Mörfelden-Walldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001081 - 64546 Mörfelden-Walldorf – Mörfelden-Walldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001081 - 64546 Mörfelden-Walldorf – Mörfelden-Walldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24001081 - 64546 Mörfelden-Walldorf – Mörfelden-Walldorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24001081 - 64546 Mörfelden-Walldorf – Mörfelden-Walldorf

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

CODICE OGGETTO: 24001081 - 64546 Mörfelden-Walldorf – Mörfelden-Walldorf

# Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24001081 - 64546 Mörfelden-Walldorf – Mörfelden-Walldorf**

## Una prima impressione

In einer der guten und begehrten Lagen in Mörfelden-Walldorf, bieten wir dieses voll vermietete Mehrfamilienhaus zum Kauf an. Die im Jahr 1960 erbaute und im Jahr 2015 komplett umgebaute, bzw. modernisierte Liegenschaft, verfügt über eine vermietbare Gesamtwohnfläche von circa 343,71 Quadratmeter, die sich auf fünf Einheiten verteilt. Die Wohnungen sind gut vermietbar und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre mit teilweise großzügigen Terrassenflächen und Gartenanteil. Das Haus ist unterkellert. Eine ausreichend dimensionierte Gaszentralheizung versorgt die Wohneinheiten. Fünf Stellplätze und eine Garage runden das Angebot ab. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, Apotheken sowie das Bürgerhaus Mörfelden-Walldorf mit einem vielfältigen kulturellen Angebot für die gesamte Region. Die sehr gute Erreichbarkeit den internationalen Flughafen Frankfurt spricht für sich. Die Innenstadt mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Bushaltestelle sowie die nahegelegene S-Bahn-Station sorgen für eine sehr gute, mieterfreundliche Lage und damit sicherlich auch für langfristige Stabilität und Wachstumspotenzial. Damit bietet diese komplett vermietete Immobilie sicherlich eine hervorragende Anlagealternative mit langfristig auskömmlicher Rendite. Mit seinem Charme und der guten Vermietbarkeit ist dieses Haus eine erstklassige Option für alle, die eine solide und zugleich vielversprechende Investition suchen.

**CODICE OGGETTO: 24001081 - 64546 Mörfelden-Walldorf – Mörfelden-Walldorf**

## Tutto sulla posizione

Die Doppelstadt Mörfelden-Walldorf zeichnet sich durch ihre zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet, im Dreieck der südhessischen Großstädte Frankfurt am Main, Darmstadt und Wiesbaden und südlich des Frankfurter Flughafens aus. Sowohl der Flughafen als auch die Frankfurter Innenstadt sind mit S-Bahn, Bus und Auto schnell zu erreichen. Gleichzeitig ist die Stadt durch die umliegenden Wiesen und Wälder geprägt. So grenzt die Gemarkung an den Mönchbruch, das ehemalige Jagdrevier der Landgrafen von Hessen-Darmstadt, heute zweitgrößtes Naturschutzgebiet Hessens und beliebtes Naherholungsgebiet. Zahlreiche Sportanlagen, Vereine sowie der Walldorfer Badeseesee, der Langener Waldsee und das Waldschwimmbad im Stadtteil Mörfelden tragen zu einem hohen Freizeitwert bei. Alle 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 Entfernung nach Frankfurt, Wiesbaden und Darmstadt beträgt ca. 25 Autominuten, zum Flughafen Frankfurt ca. 15 Minuten und zur ISF Internationalen Schule ca. 20 Minuten.

**CODICE OGGETTO: 24001081 - 64546 Mörfelden-Walldorf – Mörfelden-Walldorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 127.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. 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.

**CODICE OGGETTO: 24001081 - 64546 Mörfelden-Walldorf – Mörfelden-Walldorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sassan Hilgendorf

---

Feldbergstraße 35 Francoforte sul Meno - Commerciale  
E-Mail: [commercial.frankfurt@von-poll.com](mailto:commercial.frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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