

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

# Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Feldrandlage

**CODICE OGGETTO: 24059016**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 535.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 524 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

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

CODICE OGGETTO: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24059016
Superficie netta	ca. 152 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	535.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 105 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	225.20 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.09.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962



CODICE OGGETTO: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



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)

CODICE OGGETTO: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà

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)

CODICE OGGETTO: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



**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





DEUTSCHLAND  
**TEST**

**HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN**



ANALYSE

FOCUS 18/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE

**CODICE OGGETTO: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Una prima impressione

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 Marmorfliessen 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. 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.

**CODICE OGGETTO: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Dettagli dei servizi

- 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



**CODICE OGGETTO: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Partner di contatto

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

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)