

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

# Freistehendes Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück in bevorzugter Wohnlage

Número da propriedade: 24059007



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

PREÇO DE COMPRA: 675.000 EUR • ÁREA: ca. 122 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 624 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24059007 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24059007 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	24059007	Preço de compra	675.000 EUR
Área	ca. 122 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2001
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 71 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1968	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24059007 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	172.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	02.04.2034	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1968

Número da propriedade: 24059007 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Uma primeira impressão

Das freistehende, vollständig unterkellerte Haus befindet sich auf einem über 600 m<sup>2</sup> großen, sehr gepflegten Grundstück in ruhiger Wohnlage von Walldorf. Der Bahnhof und sämtlich Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Das ursprünglich Ende der sechziger Jahre in massiver Bauweise errichtete Haus wurde 1993 um einen Wintergarten mit Fußbodenheizung erweitert. Somit stehen insgesamt ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen mit derzeit 4 - 5 Zimmern und zwei Badezimmer zur Verfügung. Das vollständig geflieste Kellergeschoß bietet neben den üblichen Funktionsräumen einen ca. 26 m<sup>2</sup> großen Hobbyraum. Auch die Garage befindet sich hier, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Das Haus ist mit einer Öl-Zentralheizung ausgestattet, die 2001 erneuert wurde. Besonders hervorzuheben ist der weitläufige, liebevoll angelegte und gepflegte Garten, der das Haus umgibt. Hier werden Familien und Hobbygärtner große Freude haben. Insgesamt bietet diese Immobilie die ideale Kombination aus Raumangebot, wunderschönem Garten, ruhiger Wohnlage und hervorragender Infrastruktur.

Número da propriedade: 24059007 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Detalhes do equipamento

- freistehendes Einfamilienhaus
- vollständig unterkellert
- Wintergarten mit Fußbodenheizung
- Garage im Haus
- großzügiges, sehr gepflegtes Grundstück
- ruhige, gewachsene Wohnlage Walldorf
- hervorragende Infrastruktur

Número da propriedade: 24059007 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24059007 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 172.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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.



Número da propriedade: 24059007 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)